GEMEINDE GEMMINGEN
ORTSTEIL STEBBACH
LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN
"BERTSCHEN"- 1. ÄNDERUNG
LAGEPLAN
1:500

Genehmigt
laut Verfügung des Landratsamts
Heilbronn vom 29.8.84

RECHTSGRUNDLAGEN dieses Bebauungsplanes sind § 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1983 (Ges.Bl. S 577) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770). Für den Begriff „Vollgeschoß" findet §2 Abs. 5 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 Anwendung.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde Gemmingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen, farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den 28.11.1983, gez. Binder.

TEXTTEIL:

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG i. V. m. BauNVO vom 15.09.1977):

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4, 5 und 6 BauNVO nicht zugelassen.

b) Mischgebiet (MI)

c) Mischgebiet eingeschränkt (MI/E) gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO:
Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 7 (sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

~~d) Dorfgebiet eingeschränkt (MD/E) gemäß § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO: § 5 Abs. 2 Nr. 1 wird auf eine Tierhaltung eingeschränkt, die maximal 3 Großvieheinheiten entspricht.~~

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 - 21 a BauNVO)

siehe Einschrieb im Plan

1.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO i.V.m. §2 Abs. 5 LBO i.d.F. v. 28.11.1983)

siehe Einschrieb im Plan
Hinweis: Die Bezeichnung II (I + 1 U) bedeutet:
- bergseits eine eingeschossige Bebauung und talseits ein anrechenbares Untergeschoß zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan.

1.5 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

a) offen (o), - zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m

b) △ED, - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

~~c) abweichende Bauweise (a) - d. h. offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis max. 70 m zulässig.~~

1.6 Pflanzzwang - PZ (Lärmschutzwall)
(§ 9 (1) 25 a BBauG)

Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen

1.7 Böschungen und Stützmauern bei Herstellung der Verkehrsflächen:
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BBauG)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 30 cm und einer Tiefe von max. 40 cm erforderlich.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO):

2.1 Gebäudehöhen
(§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

Höchstmaß zwischen der im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut:

Für ein- geschossige Bebauung	4,00 m
für zwei- geschossige Bebauung	6,50 m
für II (I + 1 U) - bergseits max.	3,50 m
- talseits max.	6,50 m

Hinweis:
Die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen erfolgt unter Beachtung der Ziffer 2.1 jeweils im baurechtlichen Verfahren.

2.2 Garagen
(§ 73 Abs. 1 LBO, GaVO)

a) Dachform freistehender Garagen:
Flach- und geneigtes Dach zulässig

2.3 Äußere Gestaltung
(§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung:
Geneigte Dachformen lt. Planeintrag.
Flachdach und Pultdach unzulässig.

b) Dachdeckung:
Ziegel oder braunes bis rotbraunes Material.
Schwarze Farben sind unzulässig.

2.4 Außenanlagen und Einfriedigungen:
(§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

1. Geländenivellierung:
Im Bereich der Grenzabstände ist das Gelände durch Böschungen und niedrige Stützmauern (max. Höhe 0,50 m) auszugleichen bzw. zu terrassieren.

2. Einfriedigungen:
Als Einfriedigungen am öffentlichen Verkehrsraum sind gestattet
   a) bei niveaugleichem Anschluß: Mauersockel bis 0,40 m Höhe mit Eisen- oder Holzgitteraufsatz bis zu einer Höhe von 1,00 m einschließlich Mauersockel oder mit Heckenhinterpflanzung bis zu 1,00 m Höhe.
   b) Bei höherliegendem Grundstücksgelände Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe und einer bepflanzten Böschung mit einem Böschungsverhältnis von max. 2:1.

   Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sind durch Hecken, Sträucher oder Baumgruppen eventuell in Verbindung mit Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe zulässig; Ziffer 2.4.1 gilt entsprechend.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE HINWEISE:

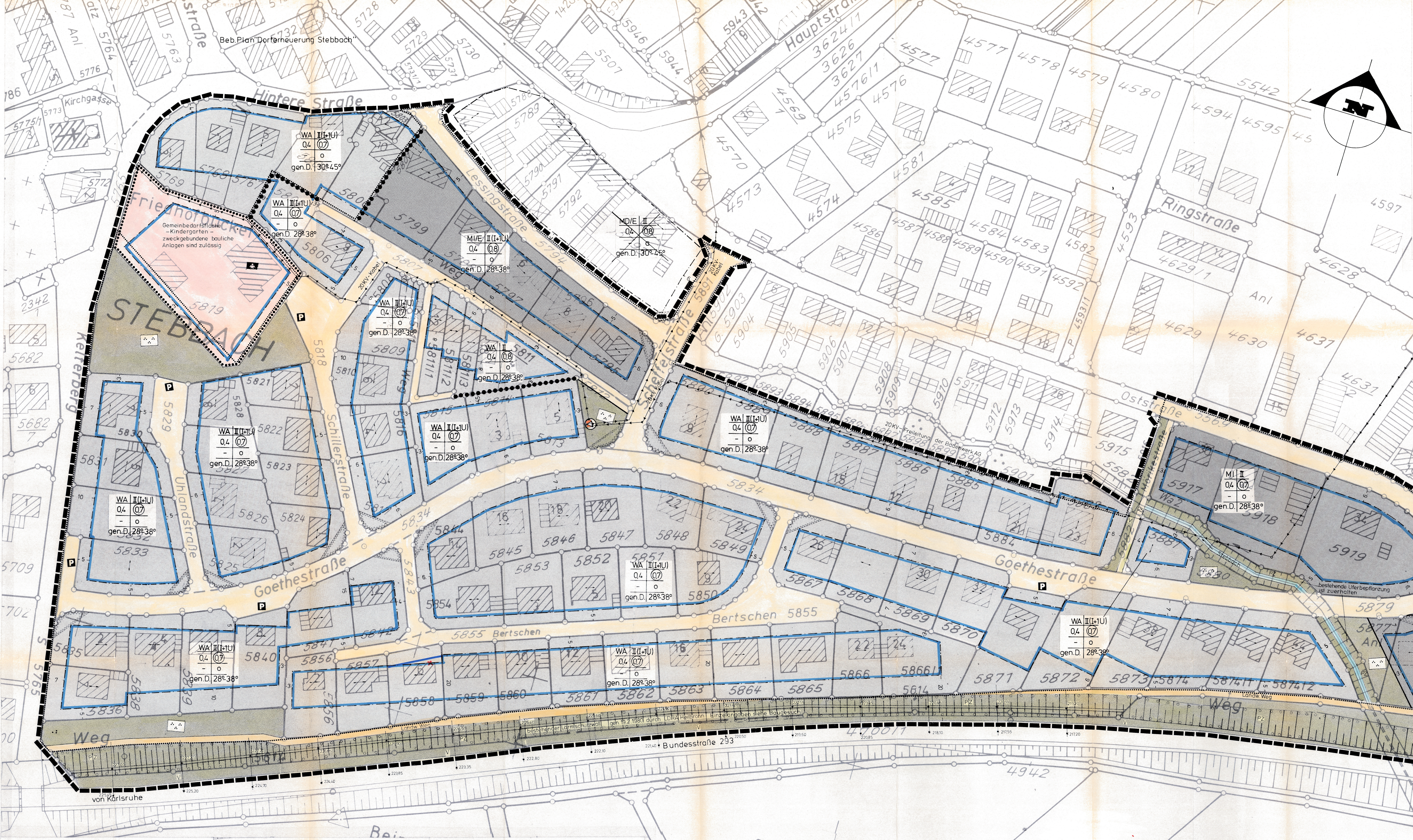
3.1 Badenwerk AG:

Über das Plangebiet führt eine der örtlichen Versorgung dienende 20-kV-Freileitung, die im Plan eingezeichnet ist. Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichtenden Gebäuden muß entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten werden. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muß mindestens 7,00 m und zum sonstigen Gelände mindestens 6,00 m betragen.

Die Überbauung der im Erdreich verlegten Kabel ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

3.2 Denkmalschutzbehörde:

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Gemmingen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).


Hintere Straße
Lessingstraße
Scheffelstraße
Schillerstraße
Uhlandstraße
Goethestraße
Bertschen
Kelterberg
Kirchgasse
Hauptstraße
Ringstraße
Oststraße
Mörikestraße
STEBBACH
Friedhofsäcker
Beb.Plan "Dorferneuerung Stebbach"
Gemeinbedarfsfläche –Kindergarten– zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig
20KV-Kabel
20KV-Freileitung der Badenwerk AG
bestehende Uferbepflanzung ist zu erhalten
bestehender Lärmschutzwall gen. 19.2.1980 durch LDRA Heilbronn Einzelangaben siehe Baugesuch
Bundesstraße 293
von Karlsruhe
nach Heilbronn
Weg
Landw. Weg
WA II(I+1U) 0,4 0,7 – o gen.D. 28°-38°
WA II(I+1U) 0,4 0,7 – o gen.D. 30°-45°
WA II 0,4 0,8 – o gen.D. 28°-38°
MI/E II(I+1U) 0,4 0,8 – o gen.D. 28°-38°
MD/E II 0,4 0,8 – o gen.D. 30°-45°
MI II 0,4 0,7 – o gen.D. 28°-38°
MI II 0,4 0,8 – △ED gen.D. 28°-38°
PZ
P

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN:

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BBauG)
•••••••	bisherige Bebauungsplan Abgrenzung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG, § 1-15 BauNVO:

WA	Allgemeines Wohngebiet
~~MD/E~~	~~Dorfgebiet eingeschränkt~~
MI	Mischgebiet
MI/E	Mischgebiet eingeschränkt

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und § 16-21 a BauNVO), (§ 2 Abs. 5 und § 73 Abs. 1 LBO i.d.F. vom 28.11.1983)

●●●●●	Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II (I + 1 U)	Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze 1 Vollgeschoß und 1 anrechenbares Vollgeschoß (Untergeschoß)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) höchstens, hier z. B. 0,4
(0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ) höchstens, hier z. B. 0,8
DN	zulässige Dachneigung
gen. D.	geneigte Dachform, hier z. B. 28°-38°
PD, FD	Pultdach, Flachdach

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG):

←→	Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise: offen, jedoch Gebäudelänge bis max. 70 m zulässig
△ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
▬ ▬ · ▬	Baugrenze

Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG):

▭	Sichtflächen an Straßeneinmündungen: Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,80 m über öffentl. Verkehrsfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 2 BBauG), (innere Aufgliederung unverbindlich):

	Gehweg
	Fahrbahn
P	öffentlicher Parkplatz
Land. W.	landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, - keine Erschließungsanlage im Sinne § 127 ff BBauG
●●●●●●	Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Anschluß (Zufahrt der Grundstücke)

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG):

	Kindergarten

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BBauG):

△	Umformerstation

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 13 BBauG):

→ 20 KV →	Elektrische Freileitung Kilovolt

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG):

V	Verkehrsgrün
	Parkanlage, öffentliche Grünanlage

Kennzeichnung für Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG):

▨	Lärmschutzwall, bepflanzt mit heimischen Bäumen und Sträuchern

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG):

PZ	Pflanzzwang: Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BBauG):

— — — —	künftige Grenzen nach Vorschlag des Planfertigers (unverbindlich)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Baumassenzahl (BMZ)	Bauweise
Dachform und Dachneigung	

260,90 ✶——✶ 223,35	Geländeschnitte mit Höhenangaben laut Baugesuch

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates (§ 2 BBauG)	am	15. Juli 1983
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	19. Aug. 1983
Entwurfsbeschluß des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluß	am	03. Febr. 1984
Bekanntmachung der Auslegung	am	09. März 1984
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 2 a Abs. 6 BBauG)	am	19. März 1984 bis 19. April 1984
Satzungsbeschluß des Gemeinderates gem. § 10 BBauG	am	15. Juni 1984
Genehmigt durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn	am	29. Aug. 1984
Bekanntmachung der Genehmigung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 12 BBauG	am	- 7. Sep. 1984

f. d. R.
Bürgermeisteramt
7519 Gemmingen
- 7. Sep. 1984

PLANFERTIGER:

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN
Amt III - Bauamt -
Eppingen, den 15.07.1983/03.02.1984
Im Auftrag

Czech
Stadtverm.-Oberamtmann

ZUR BEURKUNDUNG

Gemmingen, den 15. Juni 1984
Bürgermeisteramt

Reiner
Bürgermeister