Gemmingen mit Ortsteil Stebbach

Bebauungsplan „Helde II“

Gemeinde Gemmingen
Ortsteil Gemmingen – Stebbach
Landkreis Heilbronn

Der Bebauungsplan wird begrenzt:
Im Norden durch den teilweise asphaltierten Feldweg Flurstück Nr.: 5488.
Im Osten durch die Hauptstraße K 2053 und die Flurstücke Nr.: 5512/1, 5512/2 und 5517/1.
Im Süden durch das Bebauungsplangebiet „Helde“ und
Im Westen durch das Bebauungsplangebiet „Helde, 1. Änderung/Erweiterung“.
Lageplan M : 1 : 500

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan
Umweltbericht

Im Geltungsbereich werden sämtliche bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans aufgehoben.

Im Einzelnen sind betroffen:

- Bebauungsplan „Helde“ vom 25. Mai 1979 und
- Bebauungsplan „Helde 1. Änderung/Erweiterung“ vom 06. Juli 1989

Rechtsgrundlagen:

- §§ 2, 9 und 10 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1818),

- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2005 (GBl. S. 578),

- § 74 der **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895),

  - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

  -

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschriften:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am	29.01.2003
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	13.03.2003
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) am	13.12.2005
Behördenbeteiligung (§ 4 BauGB) vom	06.06.2006 bis 17.07.2006
Billigungsbeschluss	05.10.2006
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.10.2006
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am	12.10.2006
Öffentliche Auslegung (§ Abs. 2 BauGB) vom	23.10.2006 bis 23.11.2006
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1 BauGB) am	25.01.2007
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 i. V. m. 74 (7) LBO) am	25.01.2007

Ausgefertigt: Gemmingen, den 26.01.2007

Wolf, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB) 01. Feb. 2007

In Kraft getreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§10 Abs. 3 BauGB) 01. Feb. 2007

Gemmingen, den 01. Feb. 2007

V Ö L K E L
Freie Architekten

Zur Beurkundung: Gemeinde Gemmingen 01. Feb. 2007

Wolf, Bürgermeister

1. Zeichnerische Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO
Siehe Planungsrechtliche Festsetzungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze
§ 19 BauNVO

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze
§ 20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse (Z), Höchstgrenze
§ 20 BauNVO i. V. mit § 22 BauNVO

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (max. 18 m mit Grenzabstand), sonst im Sinne der offenen Bauweise
siehe Planungsrechtliche Festsetzungen 3.4a)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (max. 20 m mit Grenzabstand), sonst im Sinne der offenen Bauweise
siehe Planungsrechtliche Festsetzungen 3.4b)

Nutzungsschablone

Art des Baugebietes	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

1.5 Grundstücke die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Sichtflächen an Straßeneinmündungen:
Bebauung, Einfriedigungen, Bepflanzungen und Nutzung max. 0,80 m über Fahrbahn, ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume

1.6 Verkehrsflächen (die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich)

öffentliche Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie (Fahrbahn/Gehweg)
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Feldweg — Feldweg – keine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.7 Versorgungsanlagen

Elektrizität
Trafostation
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

20 KV-Freileitung — Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
20 kV-Freileitung (wird verkabelt)
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

20 KV-Kabel — 20 kV- Kabel
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

1.8 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

1.9 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

20 KV-Kabel — Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgung 20 kV-Kabel
Im Bereich des Leitungsrechts dürfen keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden.
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

1.10 Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft

Pfg/E — Einzelpflanzgebot für Bäume (Pfg/E)
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
siehe planerische Festsetzung Nr. 3.8a

Pfg/B — Pflanzbindung für Bäume (Pfg/B)
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Pfg 1 — Pflanzgebot (Pfg 1) Ortsrandbegrünung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
siehe planerische Festsetzung Nr. 3.8b

Pflanzgebot (Pfg 2) m Anschluss an den Straßenraum mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) Nr. 25a BauG
siehe Planerische Festsetzung Nr. 3.8c

1.11 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 (4) BauNVO

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform und Dachneigung § 74 (1) Nr. 1 LBO

SD 38-43° — Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Doppelpultdächer (SD) mit gleicher Neigung, Dachneigung siehe Planeintrag (Dachneigung in Altgrad)

2.2 Höhen der baulichen Anlage

8,50 — Höhe der baulichen Anlage: maximale Firsthöhe in Bezug zur mittleren Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze entsprechend Planeintrag.
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO

2.3 Stellungen der baulichen Anlage

Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung

3. Planungsrechtliche Festsetzungen:

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO – Gartenbaubetriebe, Tankstellen –sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Siehe Planeintrag.

3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Siehe Planeintrag.

3.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.
Zugelassen sind nur Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von maximal 18,0 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.
Zugelassen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von maximal 20,0 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wird im Einzelhaus auf drei Wohneinheiten und im Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

3.6 Abgrenzung der Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 und § 126 (1) BauGB)

Verkehrszeichen und die Haltevorrichtung für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

3.7 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

3.8 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

a) Pflanzgebot – Einzelbäume (Pfg/E) im Straßenraum:
Zur grünordnerischen Gliederung der öffentlichen Straßenräume sind standortgerechte, hochstämmige, mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte können an die Erschließungsplanung angepasst werden. Die Mindestpflanzqualität beträgt StU (Stammumfang) 18/20.

b) Pflanzgebot (Pfg1) Pflanzgebot zur grünordnerischen Gestaltung der Randbereiche:
Die mit Pflanzgebot (Pfg1) gekennzeichneten Flächen sind mit heimisch-standortgerechtenen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Entwicklungsziel sind linear ausgerichtete Feldgehölze/Feldhecken entlang dem Nordrand der Wohnbebauung. Am Südrand der Hecken sind 1,0 m tiefe Saumstreifen auszubilden, diese sind extensiv zu pflegen.
Die mit Pflanzgeboten belegten Flächen dürfen nicht überfahren oder zu Erschließungszwecken angrenzender Privatgrundstücke genutzt werden. Über die angemessene Pflege (Rückschnitt) der Hecke ist die Benutzung des nördlich angrenzenden Feldwegs zu gewährleisten.

c) Pflanzgebot (Pfg2) für Vorgartenzonen:
Die Vorgartenzonen sind mit heimisch-standortgerechten Sträuchern und Heistern zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Der Mindestpflanzanteil je Grundstück beträgt 30%.
Für notwendige Zuglänge und Zufahrten darf das Pfg2 unterbrochen werden.

d) Allgemeines Pflanzgebot (Pfg3) auf Privatgrundstücke:
Je Baugrundstück ist zur Mindestdurchgrünung des Plangebietes ein hochstämmiger, heimisch-standortgerechter Baum (Artenempfehlung siehe 3.8e und auch Obstbaum) mit einer Mindestqualität von StU 16/18 zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

e) Artenempfehlung zum Pflanzgebot:

Pfg/E – Einzelbäume im Straßenraum:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Pfg1 – Feldhecken/Feldgehölze

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Liguster	Liguster vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Apfel, regional-typische Sorte	Malus spec.
Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Birne, regional-typische Sorte	Pyrus spec.
Hundsrose	Rosa canina
Apfelrose	Rosa rubiginosa
Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

3.9 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Lageplan festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Unzulässig ist innerhalb der mit Pflanzbindung belegten Flächen jede Art der Ablagerung (zB. Gartenabfälle, Schnittgut, etc.) Unzulässig ist weiterhin die Anlage von Nebenanlagen (sieh 3.7).

3.10 Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 (1) BauNVO)

Garagen – eingeschossig – und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,50 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss 2,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

3.11 Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche, Materialien zur Herstellung von Wegen und Zufahrten § 1 Abs. 1a BauGB)

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.
Für die Herstellung von offenen Stellplätzen und Zufahrtsbereichen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

3.12 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf den Baugrundstücken entlang der K 2053 sind zur Lärmabwehr Vorkehrungen zu treffen (z. B. Anordnung der Schlafräume parallel abgewandt zur Lärmquelle, bautechnische Maßnahmen wie Lärmschutzverglasung oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen).

3.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

3.14 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung, Einfriedung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausnahmsweise können hochstämmige Einzelbäume zugelassen werden.

3.15 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

In den im Plan festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Grundstückszu- und abfahrten unzulässig.

3.16 Hinweise:

a) Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 SchG dies der zuständigen Fachbehörde anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

b) Grundwasser
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserschutzbehörde zu benachrichtigen. (§ 37 (4) WG).
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

c) Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser – Regenwasserbehandlung
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.
Die Weiterleitung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Es wird empfohlen, zur Minderung des Oberflächenwasserflusses Zisternen mit mindestens 4,50 m³ Fassungsvermögen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhausteil zur Gewinnung von Brauchwasser angelegt werden.
Hingewiesen wird auf die derzeit gültige Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Gemeinde Gemmingen –Abwassersatzung- vom 25. März 2005, nach der die Einleitung von Zisternen-Brauchwasser in das öffentliche Abwassernetz kostenfrei möglich ist. Eine eventuelle spätere Messmöglichkeit dieses eingeleiteten Zisternen-Brauchwassers ist dennoch baulich einzurichten.

e) Gestaltung von Stellplätzen und privaten Erschließungsflächen
Je drei Stellplätze sollte zur Gliederung und zur Beschattung der Stellplatzanlagen ein hochstämmiger mittelkroniger Laubbaum gepflanzt werden.

f) Beleuchtung
Zur Schonung nachtaktiver Insekten wird für die Außenbeleuchtung privater Flächen und die Benutzung des öffentlichen Straßenraums die Benutzung insektenfreundlicher Leuchtmittel empfohlen.

g) Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmass zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden und einzubauen.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.
Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

h)Altlasten/Bodenverunreinigungen
Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten auf dem Baugrundstück geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist die Fachbehörde unverzüglich zu informieren.

4. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Helde II“

4.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Firsthöhe bei Satteldächern, Krüppelwalmdächern oder Doppelpultdächern(SD) ist in Bezug zur mittleren Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt. Die festgesetzte Höhe ist Höchstgrenze, Unterschreitungen sind zulässig.

4.2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude:

siehe Planeintrag.

Bei Satteldachfestsetzung ist auch Doppelpultdach und Krüppelwalmdach zugelassen. Dachform der Garagen – soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind – ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach.

Dachdeckung: naturrote Tonziegel sind erwünscht.

b) Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie wie folgt ausgeführt werden:
Der Abstand der Gaube von der Giebelseite muss mindestens 1,50 m betragen.

Beim Einzelhaus darf die maximale Gaubenbreite aller Gauben einer Dachseite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Bei Doppel- oder Reihenhäusern darf die maximale Gaubenbreite aller Gauben einer Dachseite 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppel- oder Reihenhäusern muss der Abstand zur jeweiligen Brandwand mindestens 1,50 m betragen.

Zwischen dem Anschnitt (Firstlinie) des Gaubendaches und dem First müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.

c) Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie wie folgt ausgeführt werden:
Der Abstand zu den Giebelseiten muss mindestens 2,50 m betragen. Die maximale Breite darf ¼ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Brüstungshöhe muss mindestens 1,00 m betragen und darf nicht aus der Dachfläche ragen. Die Traufhöhe darf maximal 2,30 m gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss betragen.

d) Äußere Gestaltung: Außer Glas sind leuchtende, reflektierende oder fluoreszierende Farben bzw. Materialien nicht zulässig.

Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

e) Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend.

4.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Lebende oder tote Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis 1,20 m Höhe sowie Stützmauern bis maximal 0,50 m Höhe sind zulässig.

4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen – auch im Anschluss an Gebäude – sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

4.5 Alternative Energiequellen

Alternative Energiequellen wie z. B. Sonnenkollektoren sind zulässig.

4.6 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

4.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Neu zu verlegende Leitungen für elektrische energie- und Fernmeldeanlagen sollen in Erdkabel verlegt werden. Die vorhandene, im Lageplan dargestellte 20kV – Freileitung, wird verkabelt.

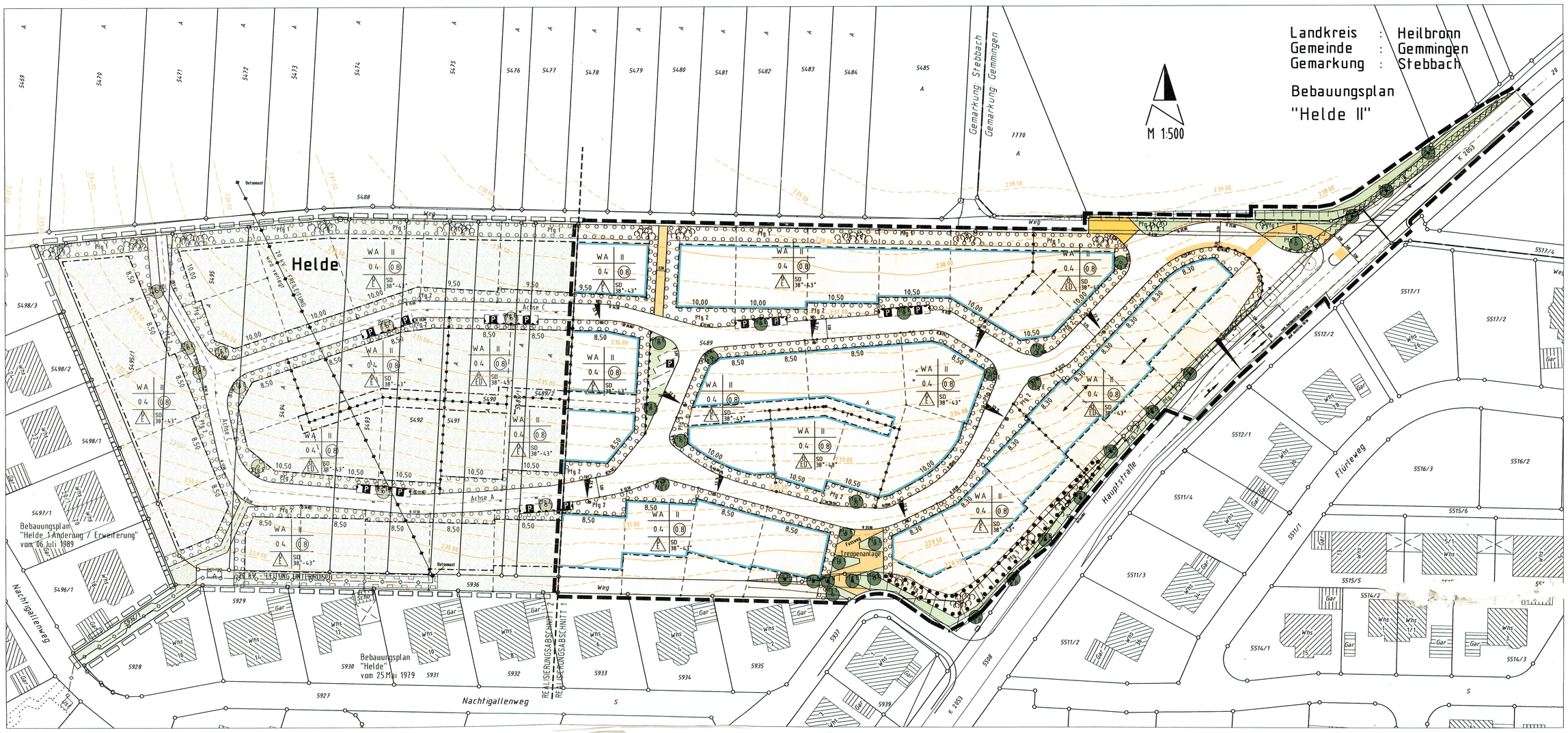
4.8 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 1,5 Stellplätze erhöht, bei der Entstehung von Bruchzahlen ist aufzurunden.

4.9 Werbeanlagen (§11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr. 2 LBO)

Das Aufstellen und Anbringen von Automaten und Werbeanlagen ist nicht zulässig. Eine Ausnahme bedarf der Genehmigung.

M : 1 : 500

Planfertiger:

Norbert Völkel Dipl.-Ing.
Nachtigallenweg 13
75050 Gemmingen
Tel.: 07267 – 396
Fax: 07267 – 1820
info@voelkel-architekten.de