FERTIGUNG 2

ANLAGE

LANDKREIS HEILBRONN
BEBAUUNGSPLAN
„HELDE"
GEMEINDE GEMMINGEN
ORTSTEIL GEMMINGEN-STEBBACH
M 1:500

Aufgrund der §§ 1 ff. des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBL. I S. 2221), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBL. I S.1763); des § 1 der dritten Verordnung der Landesregierung zur Änderung der zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 16.2.1977 (Ges. Bl. Seite 52) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg Fassung vom 22.12.1975 (Gesetzblatt 1976 Seite 1) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151), in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351).

I.
Aufstellungsbeschluß
(§ 2 Abs. 1 BBauG) durch den Gemeinderat gefaßt am 20. September 1974 / 10. September 1977/25.April 1978.

II.
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BBauG) von I erfolgte am 16. September 1977 im "Mitteilungsblatt der Gemeinde Gemmingen".

III.
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 2a Abs. 1 - 5 BBauG) erfolgte am 14. Oktober 1977.

IV.
Der Gemeinderat hat gem. § 2a (6) BBauG vom 18.8.1976 am 11. Nov. 1977/25.April 1978 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen und gleichzeitig dem Entwurf zugestimmt.

V.
Der Bebauungsplan hat gem. § 2a (6) BBauG vom 18.8.1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12. Mai 1978 vom 22. Mai 1978 bis 22. Juni 1978 ausgelegen.

Für I. - V.
Gemmingen, den 23. Feb. 1979

VI.
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG durch Beschluß des Gemeinderates vom -9. Feb. 1979 als Satzung beschlossen.
Gemmingen, den 23. Feb. 1979

VII.
Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde:
Heilbronn, den 25. Mai 1979

VIII.
Durch ortsübliche Bekanntmachung und Auslegung am 1. Juni 1979 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.
Gemmingen, den 1. Juni 1979

Planfertiger:
Rudolf Völkel
Freier Architekt
7519 Gemmingen
Sudetenstraße 5
Tel. 07267 / 245

A I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

☒ = ZUTREFFEND
☐ – = ENTFÄLLT

☒ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9(7) BBauG)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9(1)1 BBauG §1-15 BauNVO)

☒ WR Reines Wohngebiet
☒ WA Allgemeines Wohngebiet
– WS Kleinsiedlungsgebiet
– MI Mischgebiet
– MK Kerngebiet
– MD Dorfgebiet
– GI Industriegebiet
– GE Gewerbegebiet
– SO Sondergebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(9(1)1 BBauG u. §§ 16 - 21a BauNVO; § 2 (4-8 u. § 111(1) LBO) und Stellung der baulichen Anlagen

☒ ×—×—× Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
☒ ●●●● Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
☒ II Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze, hier z.B. 2
– (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier z.B. 2
☒ II=I+IU Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze 1 Vollgeschoss + 1 anrechenbares Vollgeschoss (Untergeschoss)
☒ 0.4 Grundflächenzahl, hier z.B. höchstens 0.4
☒ 0.6 Geschossflächenzahl, hier z.B. höchstens 0.6
☒ DN zulässige Dachneigung
– 9.0 Baumassenzahl
☒ SD - WD FD Satteldach/Walmdach, Flachdach nur für Garagen

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§§ Nr. 22 u. 23 BauNVO u. §9(1) 2 BBauG)

☒ ←┬→ dominierende Gebäuderichtung Einzelhaus, Doppelhaus; sowie untergeordnete Gebäuderichtung
☒ o Offene Bauweise
☒ △ Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
– △ Offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig
– g Geschlossene Bauweise
– b besondere (abweichende) Bauweise offen, jedoch Gebäudelänge bis max. m zulässig
☒ △ Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
☒ Baulinie
☒ Baugrenze
– Aufzuhebende Baugrenze
– ←BT Bautiefe

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Dachneigung DN	Bauweise

TRH. = Traufenhöhe

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§9(2) BBauG)

☒ TRH Traufenhöhe (max.) zum mittleren Strassenniveau in Grundstückmitte gemessen bis Beginn d. Dachraums
☒ Gsch Geräteschuppen auch bis 15 cbm genehmigungspflichtig im WA Es sind zulässig: SD 20° TRH 1.90 m (Weg b - d) Nutzung als Ga. unzulässig

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE - GARAGEN GEMEINSCHAFTSGARAGEN
(§9(1) Nr. 4 BBauG § 12 BauNVO)

☒ Ga Garagen - Eingeschossig
– GGa Gemeinschaftsgaragen
– TGa Tiefgaragen
– St Stellplätze
– GSt Gemeinschaftsstellplätze

GRUNDSTÜCKE DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(§9(1) Nr.10 BBauG)

☒ Sichtflächen an Strasseneinmündungen: Bebauung Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung max. 0.80 m hoch

VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1) 11 BBauG)

☒ Stützmauer bzw. Böschung beim Träger der Strassenbaulast
☒ Gehweg u. Fahrbahn
☒ P öffentliche Parkfläche mit Gehweg
– aufzuhebende Begrenzungslinie für Strassen und sonstige Verkehrsflächen
☒ Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Anschluss (Zufahrt) der Grundstücke

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN
(§9(1) Nr. 12+14 BBauG)

☒ Umformerstation

FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGS ANLAGEN UND LEITUNGEN
(§9(1) Nr.13 BBauG)

☒ KVF Elektr. Freileitung - Kilovolt
– A Hauptleitung für Abwasser

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

☒ Spielplatz
☒ Parkanlage
– Friedhof
– Dauerkleingärten
☒ V Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2)3 BBauG)
☒ Mit Pflanzerhaltungs- und Pflanzgebot belegte Fäche. Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern. Schutz best. Bepflanzung

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
(§9(1)17 BBauG)

☒ Flächen für Aufschüttungen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FORSTWIRTSCHAFT
(§9(1) Nr. 18 BBauG)

– Flächen für die Landwirtschaft

MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§9(1) Nr. 21 BBauG)

– GR Gehrecht zugunsten der
– FR Fahrrecht zugunsten der
– LR Leitungsrecht zugunsten der

FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN
(§9(1) 25 BBauG)

☒ Pfg Pflanzgebot, Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.
– Einzelbäume
☒ Baumgruppen

BAUGRUNDSTÜCK FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§9(1) Nr.5 BBauG)

– Schule
– Kirche
– Kindergarten

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§9(6) BBauG)

– W1 Wasserschutzgebiet Schutzzone
– W2 Wasserschutzgebiet Schutzzone
– W3 Wasserschutzgebiet Schutzzone
– Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan
– Künftige Grenzen aufgrund privatrechtlicher

II SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 - Baugebiet

(1) Das Baugebiet wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (siehe Planeintrag) zum

a) reinen Wohngebiet (WR) und

b) allgemeinen Wohngebiet (WA)

erklärt.

(2) Im reinen Wohngebiet (WR) sind nur Einzelhäuser mit Garagen zulässig, Nebenanlagen als Gebäude sind unzulässig, ausgenommen auf den im Lageplan hierfür festgesetzten Flächen. § 14, Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

(3) Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 BBauG, § 111 LBO)

§ 2 - Gestaltung der Bauten

(1) Die Dachform und die Dachneigung ergibt sich aus dem Planeintrag.

(2) Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO) von der im Mittel gemessenen Straßenoberkante bei Grundstücksmitte bis zum Beginn des Dachraumes (Traufhöhe) ergeben sich aus dem Planeintrag.

(3) Als Dachdeckungsmaterial darf nur dunkles, nicht glänzendes Material verwendet werden, ausgenommen Kupfer.

§ 3 - Einfriedigungen

(1) Unbeschadet des Abs. 2 sind Einfriedigungen der Grundstücke entlang der Straßen und Wege und im gesamten Vorgartenbereich unzulässig.

(2) Einfriedigungen im WA-Gebiet südlich b-d und im Bereich des Serpentinenweges e - k sind zulässig, jedoch darf der Sockel die Höhe von 0,30 m, der darüber angebrachte Zaun 0,70 m nicht überschreiten.

§ 4 - Gestaltungsvorschriften

(1) Stützmauern sind im WR-Gebiet nicht zulässig, das Gelände ist vielmehr weich zu modellieren, so daß der Anschluß an der Gehwegseite ebenerdig erfolgt. Die Böschungen entlang der K 2053 (Hauptstraße) von A - c sind bodenbedeckend zu bepflanzen durch ausdauernde Gehölze wie:

COTONEASTER Skoasholmen - Zwergmispel
SYMPHORICARPOS HANCOCKE - Schneebeere, kriechend
STEPHANANDRA INCISA - Kranzspiere

(2) Die Geländemodellierung im Bereich südlich der Straße "F" - "G" ist so vorzunehmen, daß ein ebenerdiger Übergang zur Grünzone entsteht (Auffüllungen und Abtrag in diesem Gebiet sind verboten). Die Bepflanzung dieser Zone hat aus heimischen Gehölzen zu erfolgen wie: Hainbuchen, Feldahorn, Vogelbeeren, Birken, Hartriegel, Wildrosen, Haseln, kleinblättrige Linden, oder ähnlich. Standortfremde Gehölze sind zu vermeiden, ebenso heckenartige Pflanzungen aus Ziersträuchern.

(3) Die Vorgärten sollen höhenmäßig ineinander überlaufen, ohne Mauern oder Absätze. Die Rasenflächen gehen durchgehend in die Zufahrten oder Eingänge ebenerdig über. Schwerpunktmäßig sind Bäume oder Sträucher zu setzen, um einen Gesamtcharakter der Siedlung als Wohnlandschaft zu erreichen: Ahorn, Birken, Vogelbeeren, jap. Kirschen oder Schwarzkiefer.

(4) Auch die Wohngartenbereiche sind durch freiwachsende Gehölze zu bepflanzen, hain- oder parkartig, wobei auch immergrüne wie: Cotoneaster, Feuerdorn, Bergkiefer, Ginster und Wacholder oder Nadelhölzer wie PINUS NIGRA, P. leucodermis, Picea omorika u.ä. Verwendung finden können. Pro Hauseinheit ist mindestens eine Baumgruppe zu setzen.

(5) Im Bereich der Einmündung der Kreisstraße 2053 sind die Böschungen lebend zu verbauen, d.h. nur durch flachwachsende Gehölze wie: Symphoriearpus Hancotte, Cotoneaster skogsholmen Rosa mitida, Lonicera xylosteoides oder gleichwertig zu bepflanzen. Höhe der Bepflanzung max. 80 cm.

(6) Der Sicht- und Schallschutz entlang der K 2053 zu den Gebäuden ist durch einen bepflanzten Erdwall herzustellen, wobei unbeschadet des Abs. 1 immergrüne Gehölze wie: Feuerdorn, Liguster, Schwarzkiefer, Ginster zusammen mit Hainbuchen, Ahorn, Felsenmispeln und einzelnen Bäumen hainartige Gruppen bilden.

§ 5 - Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen (Telefon, Strom usw.) für das gesamte Baugebiet sind unterirdisch zu verlegen.

§ 6 - Lärmschutz

In der der K 2053 zugewandten Randzonen sind zum Schutz gegen den von dieser Verkehrsstraße ausgehenden Verkehrslärm Vorkehrungen (Grundrißgestaltung, bautechnische Maßnahmen) zu treffen, die gewährleisten, daß im Innern der Aufenthaltsräume ein um 10 dB (A) unter dem Planrichtpegel u. VN DIN 18005 liegender Werte nicht überschritten wird.

§ 7 - Erschließungsmaßnahmen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

3. Besondere Hinweise

(1) Alle häuslichen Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten und unterliegen den örtlichen Satzungen.

(2) Einfahrten und Eingänge sollen so angelegt werden, daß kein Wasser vom Grundstück auf die Straße fließen kann.

(3) Der natürliche Ablauf des Oberflächenwassers von Flächen außerhalb des Baugebietes auf ein tiefer gelegenes Grundstück muß geduldet und darf nicht behindert werden.

(4) Über das Plangebiet führt eine der örtlichen Versorgung dienende 20 kV-Freileitung, die im Plan eingezeichnet ist. Gemäß den geltenden VDE (Verband Deutscher Elektrotechniker) - Bestimmungen ist zwischen den spannungsführenden Leiterseilen und den zu errichtenden Gebäuden bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Außerdem muß der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße mit 7,0 m und zum sonstigen Gelände mit 6,0 m eingehalten werden.

Auftraggeber : GEMEINDE GEMMINGEN
Objekt : Bebauungsplan "Helde"
Maßstab : 1 : 500
Planfertiger : Rudolf Völkel, Freier Architekt
Sudetenstraße 5, 7519 Gemmingen
Telefon: 07267 / 245

Gemmingen, den 3.Nov./15.Nov.1977/25.April 1978
Der Architekt:
RUDOLF VÖLKEL
FREIER ARCHITEKT
7519 GEMMINGEN
TELEFON 245

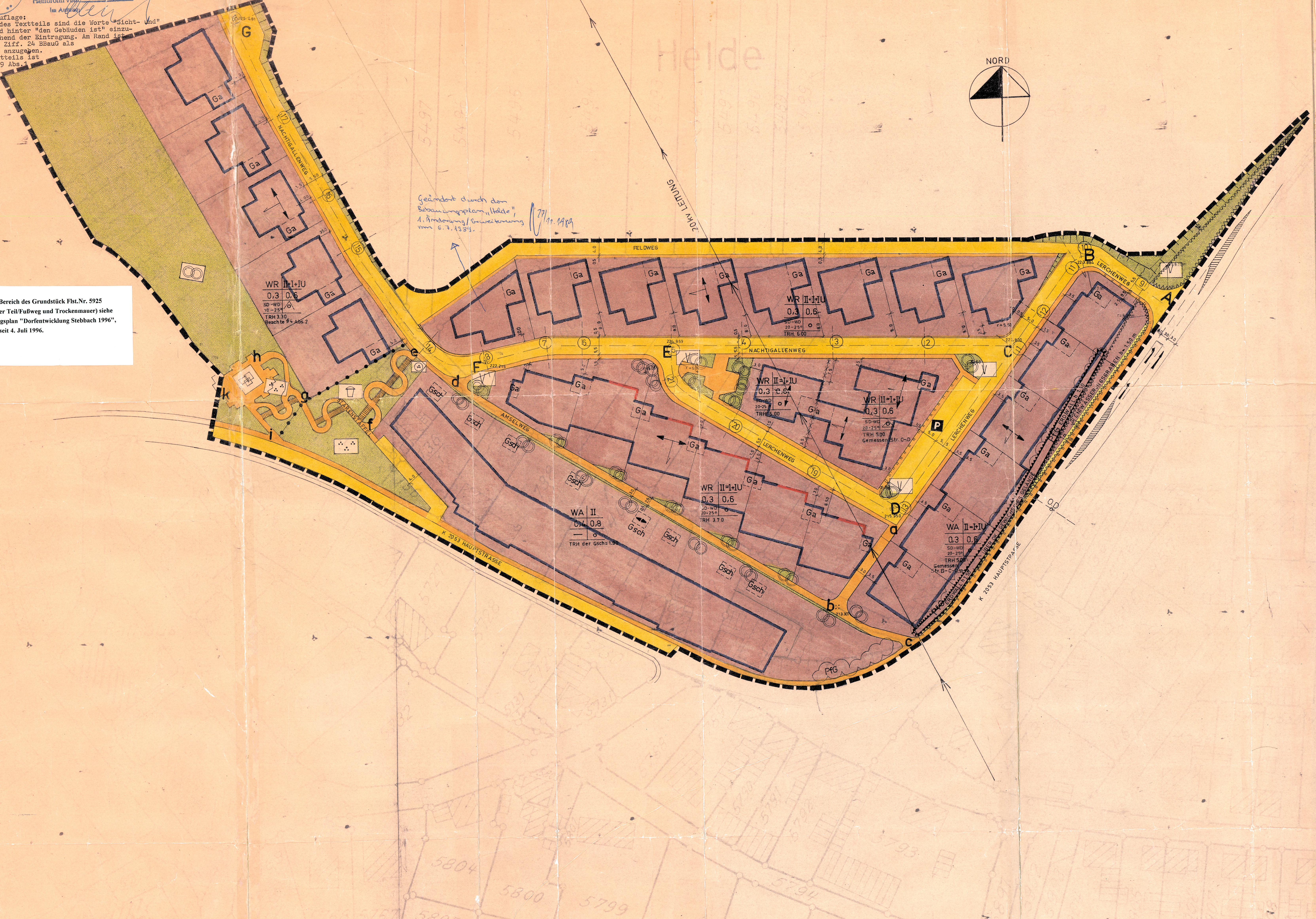
GEMEINDE GEMMINGEN
Bürgermeister

Geringfügig ergänzt und geändert auf Grund Gemeinderatsbeschlusses vom -9. Feb. 1979
Gemmingen, den 23. Feb. 1979
Der Architekt:
RUDOLF VÖLKEL
FREIER ARCHITEKT
7519 GEMMINGEN
TELEFON 245

Bürgermeister

Genehmigt
laut Verfügung des Landratsamts
Heilbronn vom 25. MAI 1979
Im Auftrag:

mit folgender Auflage:
Bei § 4 Abs. 6 des Textteils sind die Worte "Sicht- und" zu streichen und hinter "den Gebäuden ist" einzufügen: entsprechend der Eintragung. Am Rand ist noch § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG als Rechtsgrundlage anzugeben.
Bei § 6 des Textteils ist am Rand noch § 9 Abs.1 Ziff. 24 BBauG als Rechtsgrundlage anzugeben.



Geändert durch den Bebauungsplan „Helde", 1. Änderung/Erweiterung vom 6.7.1989.
27/11.1989

Für den Bereich des Grundstück Flst.Nr. 5925 (westlicher Teil/Fußweg und Trockenmauer) siehe Bebauungsplan "Dorfentwicklung Stebbach 1996", in Kraft seit 4. Juli 1996.