Anlage 5 Gde

Landkreis Heilbronn
Gemeinde Gemmingen Gemarkung Gemmingen

BEBAUUNGSPLAN

LOSTERBACH

Die am 7.11.91 erlassene
Satzung wird nicht beanstandet
(§ 11 BauGB).
Heilbronn, den 11.12.91
Landratsamt
Schneider

Maßstab 1 : 1 000 Fertigung: 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Vermessungsbüros Koch, Heilbronn ...... zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

VERMESSUNGSBÜRO HERMANN KOCH
Winzerstraße 8, 7100 Heilbronn
Heilbronn, den 17.07.1990/07.02.1991 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
07.11.1991
Koch
(Koch)

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs.1 BauGB)
am 08.03./19.07.1990
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB)
am 29.03./02.08.1990
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)
vom 13.08.-13.09.1990
nach Bekanntmachung vom 02.08.1990
Auslegungsbeschluß am 07.02.1991
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung
(§ 3 Abs.2 BauGB)
am 06.06.1991
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)
vom 18.06. - 18.07.1991

Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)
am 07.11.1991
Anzeige an das Landratsamt
am 22. Nov. 1991
Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes (§ 12 BauGB)
am 19. Dez. 1991
Inkrafttreten des Bebauungsplanes
nach § 12 BauGB
am 19. Dez. 1991
Zur Beurkundung: Gemmingen 19. Dez. 1991
Bürgermeister

TEXTTEIL

RECHTSGRUNDLAGEN dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S.2254) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl S.1093) § 4 Gemeinde – Ordnung für Baden-Württemberg i.d.F.v.03.10.1983 (Ges.Bl.S.578 bzw.720) zuletzt geändert am 18.05.87 (Ges.Bl.S. 161) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (Ges.Bl.S.770 bzw.1984 S.519) geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (Ges.Bl.S.51)

AUFHEBUNGEN: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

FESTSETZUNGEN: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 BGBl. S. 133

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB §§ 1-15 BauNVO)	Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)	siehe Einschrieb im Plan
1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 und 16 (3) BauNVO)	siehe Einschrieb im Plan
1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)	besondere (abweichende) Bauweise, zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand i.S. der offenen Bauweise - jedoch Gebäudelänge ohne Beschränkung.
1.5 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)	Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze auf einer Breite von ca. 25 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
1.6 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr.10 BauGB)	Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe, freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.
1.7 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)	sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
1.8 Pflanzzwang (§ 9 (1) 25 BauGB)	a) Pflanzzwang-Einzelbäume (PZ/E) An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochwachsende, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. b) Pflanzzwang - flächig (PZ) Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und hochwachsenden, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. c) Die öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und hochwachsenden, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. d) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: Bäume Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u.a.Steinobst; jeweils in Wild-und Veredelungsformen: Mehlbeere, Vogelbeere, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuß, Rotdorn, Apfeldorn, Zierapfel. Sträucher: Haselnuß, schwarzer und roter Holunder, Hartriegel, gemeiner und wolliger Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, Felsenbirne, Liguster, Hainbuche, Kriechkiefer, Spierstrauch, Weigelie, Forsythie, Bauernjasmin, Holunder.
1.9 Oberflächenbefestigung (§ 9 (1) 20 BauGB)	Die Befestigung von Stellplätzen hat wasserdurchlässig zu erfolgen.
1.10 Grundwasserschutz (§ 9 (1) 16 BauGB)	Eine ständige Absenkung des Grundwasserspiegels durch Drainagen oder Pumpen ist unzulässig. Gebäudeteile, deren Gründung unterhalb des Grundwasserspiegels erfolgt, sind wasserdicht auszuführen und bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Grundwasserableitungen, vor allem über die Ortskanalisation sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen (§ 37 (4) WG).
1.11 Anbaubeschränkung gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz	Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der B 293 dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Mit Leuchtwerbeanlagen muß ein Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der B 293 eingehalten werden. Leuchtwerbeanlagen dürfen keine Blendwirkung oder sonstige gefährdende Wirkungen auf den Verkehr haben. Die Verwendung der amtlichen Signalfarben ist unzulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

ZUTREFFEND = ☒ ENTFÄLLT = ⊟

☒ ▬ ▬ Grenze des räuml.Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB § 1-15 BauNVO)
- ⊟ WR Reines Wohngebiet
- ⊟ WA Allgemeines Wohngebiet
- ⊟ MD Dorfgebiet
- ⊟ MI Mischgebiet
- ⊟ MK Kerngebiet
- ☒ GE Gewerbegebiet
- ⊟ GI Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u.§ 16-21a BauNVO) (§ 2 (4) - (8) u.§ 73 (1) LBO)
- ☒ ●—●—● Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- ☒ II Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze,hier z.B.2
- ⊟ (II) Zahl der Vollgeschosse -zwingend- hier z.B.2
- ☒ 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B.0,4
- ☒ (0,8) Geschoßflächenzahl höchstens hier z.B.0,8
- ☒ DN zulässige Dachneigung
- ⊟ 9,0 Baumassenzahl
- ⊟ SD Satteldach,
- ⊟ ×—×—× Abgrenzung der unterschiedl.Festsetzungen

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u.§ 9 (1) 2 BauGB)
- ☒ ←→ Firstrichtung (§ 73 (1) LBO) zugleich Gebäudehauptrichtung
- ⊟ o Offene Bauweise
- ⊟ ED Offene Bauweise-nur Einzel- u.Doppelhäuser zulässig
- ⊟ H Offene Bauweise-nur Hausgruppen zulässig
- ⊟ g geschlossene Bauweise
- ☒ b besondere (abweichende) Bauweise: offen,jedoch Gebäudelänge bis max. m zulässig
- ⊟ Baulinie
- ☒ Baugrenze
- ⊟ aufzuhebende Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse höchstzul.Gebäudehöhe in Industrie-u.Sondergeb.
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max.Zahl der Wohng.je Geb.	Dachform und Dachneigung

Kniestock

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
- ⊟ EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe

Flächen für Stellplätze,Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u.22 BauGB § 12 BauNVO)
- ⊟ Ga Garagen eingeschossig
- ⊟ GGa Gemeinschaftsgaragen
- ⊟ TGa Tiefgaragen
- ⊟ St Stellplätze
- ⊟ GSt Gemeinschaftsstellplätze

Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
- ⊟ Schule
- ⊟ Kirche und kirchl.Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen , die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
- ⊟ LwSch landwirtschaftl.Schutzfläche (LwSch) Gehölze u.Einfriedigungen unzulässig.
- ☒ Sicht-fläche Sichtflächen an Straßeneinmündungen: Bebauung, Bepflanzung,Einfriedigung u.Nutzung max. 0,8 m über Fahrbahn

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u.9 (2)BauGB)
- ☒ Feldweg beschränkt öffentl.Weg gem. § 3 (2) Nr.4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
- ☒ 1 % 260,50 P V Gehweg, Fahrbahn mit Höhenlage, Parkplatz, Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- ⊟ aufzuhebende Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen
- ☒ Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Zugang u. Zufahrt der Grundstücke

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
- ☒ Umformerstation

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
- ☒ —◇—◇ 20 KV-Erdkabel
- ☒ ◇ W ◇ Hauptleitung für Frischwasser (unterirdisch)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentumsverhältnisse siehe Planeinschrieb
- ⊟ Spielplatz
- ☒ Parkanlage
- ⊟ Friedhof
- ⊟ Dauerkleingärten

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)
- ⊟ Flächen für Abgrabungen
- ⊟ Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 21 BauGB)
- ⊟ Flächen für die Landwirtschaft

Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- ⊟ GR Gehrecht zugunsten der
- ☒ LRW Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgungsgruppe Mühlbach
- ☒ LRA Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Gemmingen

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
- ☒ ● Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil
- ☒ Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil
- ⊟ ⊙ Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil
- ⊟ Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
- ⊟ ▲ ▲ Grenze der Ortsdurchfahrt
- ⊟ Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers
- ⊟ Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)
- IIIA Wasserschutzgebiet ZOne III A und Zone III B

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung (§ 73 (1) LBO)	a) Dachform und Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Plan. Satteldächer über 15° Neigung sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder ähnlichem Material zu decken. b) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. c) Baukörper über 50 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Maßnahmen (Form, Material, Farbe, Rankgewächse) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.
2.2 Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§ 73 (1) 5 LBO)	Tote Einfriedigungen über 0,3 m Höhe sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m hinter die Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzt und durch Begrünung mit Laubgehölz verdeckt sind.
2.3 Gebäudehöhen (§ 73 (1)Ziff.7 LBO)	Gebäudehöhe bei Geschoßzahl II Von der im Mittel gemessenen, festgesetzten Geländehöhe bis zur Gebäudeoberkante max.12,0 m. Im Baublock südlich der Losterbachstraße und westlich der Louis-Schuler-Straße darf die höchste Gebäudeoberkante max. 5,0 m über Geländehöhe entlang der B 293 bzw. der Ostgrenze der öffentlichen Grünfläche im Westen liegen. (Jeweils höchster Punkt in Gebäuderichtung). Gebäudehöhe bei Geschoßzahl IV Vom höchsten Punkt der Louis-Schuler-Straße in Gebäuderichtung bis zur Gebäudeoberkante max. 15,0 m.

3. HINWEIS

a) Die Festsetzungen des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen der Gemeinde Gemmingen (Rechtsverordnung des Landratsamts Sinsheim vom 31.10.1967) erstrecken sich mit ihrer Schutzfläche III A bzw. III B auf Teile des Plangebietes. Die in der Rechtsverordnung enthaltenen Schutzbestimmungen sind einzuhalten. Sobald die beantragte Aufhebung rechtswirksam ist, entfallen die Beschränkungen.

b) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, daß Funde i.S. von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSCHG handelt.
Dem Landesdenkmalamt ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

GEMEINDE GEMMINGEN
Landkreis Heilbronn

SATZUNG

über die Ergänzung des Bebauungsplans "Losterbach", Gemmingen

Vom 19. März 1992.

Aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2235) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578, 720), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161) hat der Gemeinderat am 19. März 1992 folgende

Ergänzung des Bebauungsplans "Losterbach"

als Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan "Losterbach", Gemmingen, vom 7. November 1991 wird wie folgt ergänzt:

Die Grundstücke Flst.Nr. 7624/1, 7620/1, 8085/1 und 7609/1 -gemäß Lageplan, Anlage- werden zu Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt zur Industriestraße (Flst.Nr. 7417/1) erklärt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

§ 2

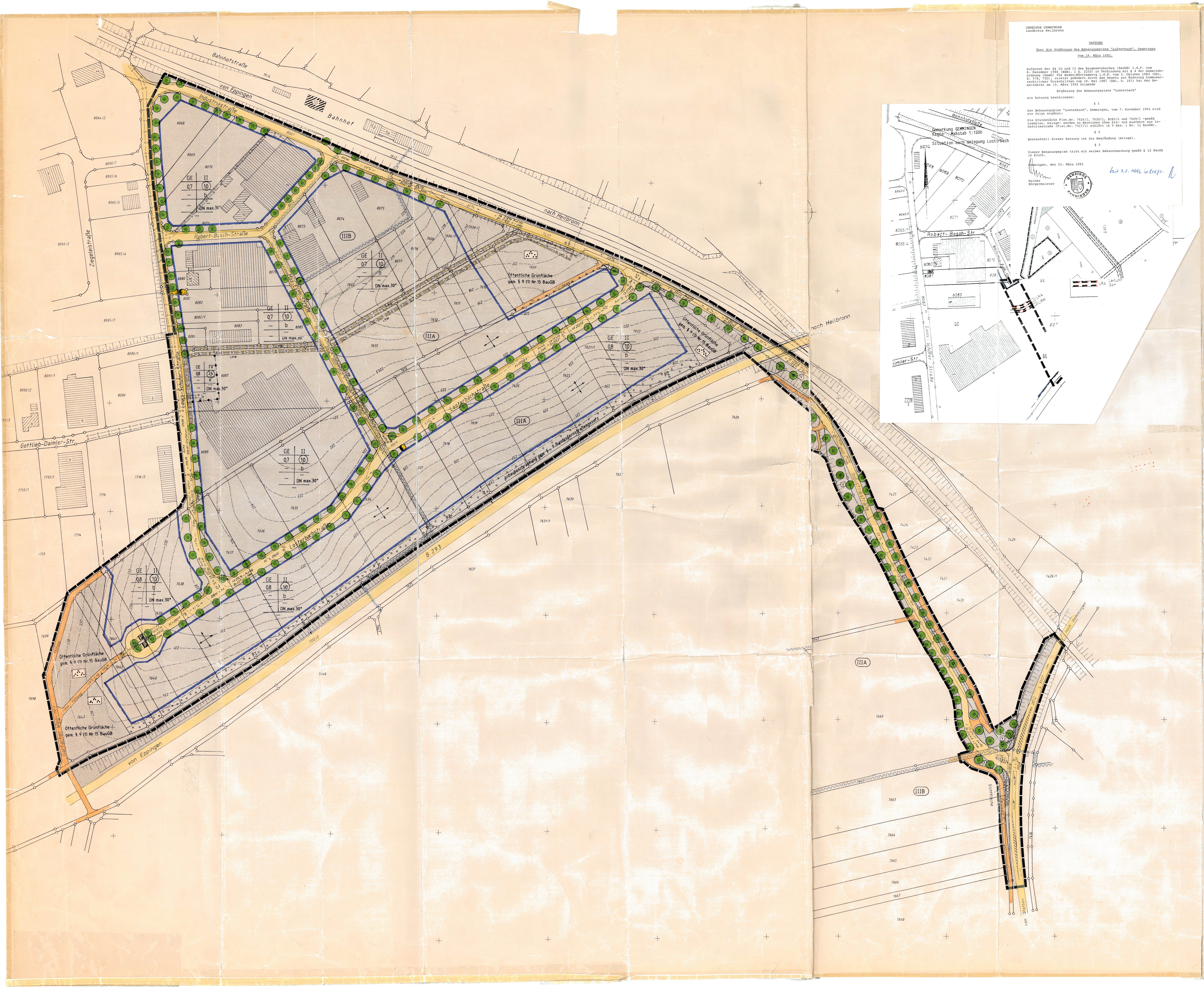
Bestandteil dieser Satzung ist die Begründung (Anlage).

§ 3

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Gemmingen, den 23. März 1992

Reiner
Bürgermeister

trit 7.5.1992 in Kraft.