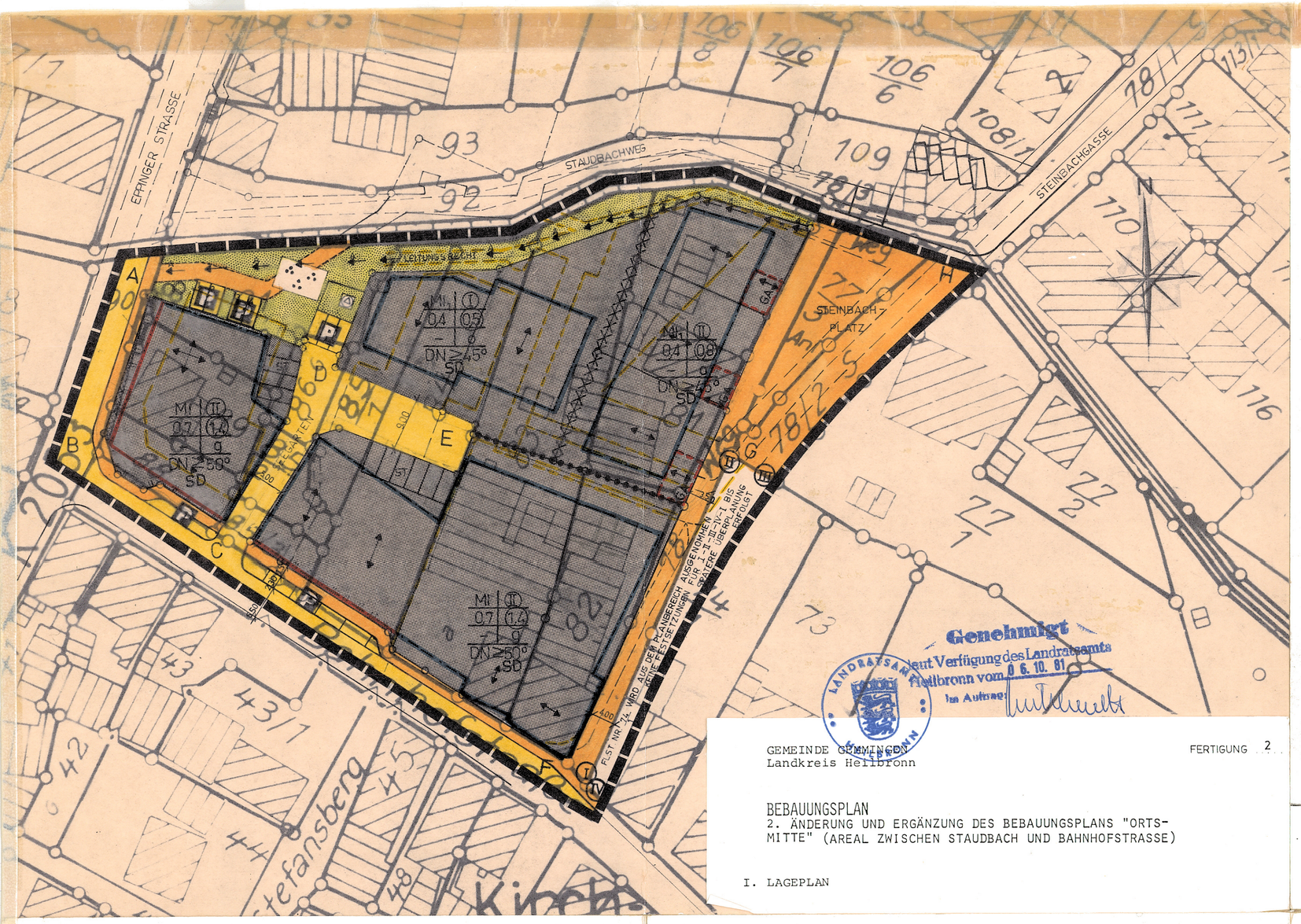
BEBPLAN
371 „Ortsmitte", 2. Änderung
(Areal zw. Staudbach u. Bahnhofstr.)
vom 3.7.1981



GEMEINDE GEMMINGEN
Landkreis Heilbronn

FERTIGUNG 2

BEBAUUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS "ORTS-MITTE" (AREAL ZWISCHEN STAUDBACH UND BAHNHOFSTRASSE)

I. LAGEPLAN

ZEICHENERKLÄRUNG — ZUTREFFENDES ☒ — ENTFÄLLT ☐

☒ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs 7 BBauG)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG § 1-15 BauNVO)

- ☐ WR Reines Wohngebiet
- ☐ WA Allgemeines Wohngebiet
- ☐ MD Dorfgebiet
- ☒ MI Mischgebiet
- ☐ MK Kerngebiet
- ☐ GE Gewerbegebiet
- ☐ GI Industriegebiet
- ☒ MI_1 Mischgebiet, eingeschränkt (siehe schriftl. Festsetzungen § 1 Abs. 1.b)

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BBauG u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) u. § 111 (1) LBO)

- ☒ Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- ☐ II Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze -, hier z.B. 2
- ☒ (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier z.B. 2
- ☐ II + 1 - IU Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze -, 1 Vollgeschoß + 1 anrechenbares Vollgeschoß (Untergeschoß)
- ☒ 0,4 Grundflächenzahl höchstens, hier z.B. 0,4
- ☒ (0,5) Geschoßflächenzahl, höchstens, hier z.B. 0,5
- ☒ DN zulässige Dachneigung
- ☐ 9,0 Baumassenzahl
- ☒ SD, FD, PD Satteldach, Flachdach, Pultdach
- ☒ Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BBauG)

- ☒ Sichtflächen an Straßeneinmündungen Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung max 0,8 m hoch

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BBauG)

- Gehweg
- ☒ ←10%→ Fahrbahn mit Höhenlage
- ☒ P öffentl. Parkfläche
- ☒ aufzuhebende Begrenzungslinie für Straßen u. sonstige Verkehrsflächen
- ☒ Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Anschluß der Grundstücke

Versorgungsflächen, Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 und 14 BBauG)

- ☒ Umformerstation

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BBauG)

- ☐ K V T Elektr. Freileitung mit Kilovoltangabe
- ☒ A Abwasserleitung

Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr 15 BBauG)

- ☐ Spielplatz
- ☒ Parkanlage
- ☐ Friedhof
- ☐ Dauerkleingärten
- ☐ V Grünflächen nach § 127 (2) 3 BBauG

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BBauG und § 22, 23 BauNVO)

- ☒ Firstrichtung u. Gebäudehauptricht.
- ☒ 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
- ☒ Baulinie
- ☒ Baugrenze
- Aufzuhebende Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Z höchstzul. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise

DACHNEIGUNG
DACHFORM

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

- ☐ EHF Erdgeschoßfußbodenhöhe

Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u 22 BBauG, § 12 BauNVO)

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

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)

- ☐ Schule
- ☐ Kirche
- ☐ Kindergarten

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) 17 BBauG)

- ☐ Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 18 BBauG)

- ☐ Flächen für die Landwirtschaft

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

- ☐ GR Gehrecht zugunsten der
- ☐ FR Fahrrecht zugunsten der
- ☒ LR Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Gemmingen

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BBauG)

- ☒ Pflanzzwang Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

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

- ☐ Straße Aufschüttungen bzw. Abgrabungen in schematischer Darstellung (vgl. auch Längenschnitte)

Kennzeichnungen u. nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BBauG)

- ☐ Wasserschutzgebiet, Schutzzone I
- ☐ Wasserschutzgebiet, Schutzzone II
- ☐ Wasserschutzgebiet, Schutzzone III
- ☐ Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan
- ☒ vorgeschlagene neue Flurstücksgrenzen

GEMEINDE GEMMINGEN
Landkreis Heilbronn

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Ortsmitte" der Gemeinde Gemmingen, (Areal, zwischen Staudbach und Bahnhofstraße)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 1 ff BauNVO)

§ 1 - Baugebiet

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

a) Mischgebiet (MI) und

b) eingeschränkten Mischgebiet (MI_1)

erklärt.

Im MI_1 sind zulässig:

Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude

Nicht zulässig sind im MI_1:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für verwaltungs, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

(2) Auf Grundstücken, auf denen der Platz für Garagen ausgewiesen ist, sind diese nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Im Bereich nördlich der Bahnhofstraße, im uneingeschränkten Mischgebiet, sind die Garagen in den Baukörper zu integrieren.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 111 LBO)

§ 2 - Gestaltung der Bauten

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

Die Garagen westlich des Steinbachplatzes müssen ein Satteldach erhalten (Firstrichtung siehe Lageplan).

(2) Als Dachdeckungsmaterial ist nur Ziegeldeckung (rot) zulässig.

(3) Es sind nur Putzbauten und Fenster in Holzausführung und Kunststoff zugelassen (kein Aluminium, keine Glasbausteine).

(4) Die Fenster sind in stehenden Formaten auszuführen. Entsprechende Unterteilungen sind vorzusehen.

§ 3 - Gestaltungsvorschriften
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Private Grünflächen (Hausgärten) sind mit heimischem Gehölz zu bepflanzen. Zäune sind entlang öffentlicher Flächen nur in Holz und nicht höher als 1,00 m in senkrechter Lattung zugelassen. Lebende Hecken sind zulässig.

§ 4 - 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. Höhenlagen von Kanal und Wasser sind zu überprüfen. Bei der Planung der Einzelgebäude ist dies zu berücksichtigen und evtl. Hebeanlagen vorzusehen.

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

(3) Mit diesem Bebauungsplan tritt der entsprechende oder widersprechende Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Ortsmitte" außer Kraft.

III. Verfahrenvermerke

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BBauG) durch den Gemeinderat gefaßt am 27. Januar 1981.

2. Ortsübliche Bekanntmachung (§2 Abs. 1 BBauG) von 1 erfolgte am 30. Januar 1981 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Gemmingen.

3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 2a Abs. 1 bis 5 BBauG) erfolgte vom 31. Januar 1981 bis 1. März 1981.

4. Der Gemeinderat hat gem. § 2 a Abs. 6 BBauG am 8. Mai 1981 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen und gleichzeitig dem Entwurf zugestimmt.

5. Der Bebauungsplan hat gem. § 2a Abs. 6 Satz 1 BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung (§ 2a Abs. 6 Satz 2 BBauG) am 15. Mai 1981 vom 25. Mai 1981 bis 25. Juni 1981 ausgelegen.

Für 1. - 5.

Gemmingen, den 26. Juni 1981

GEMEINDE GEMMINGEN
Bürgermeisteramt

6. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG durch Beschluß des Gemeinderates vom 3. Juli 1981 als Satzung beschlossen.

Gemmingen, den 15. Juli 1981

Durch ortsübliche Bekanntmachung und Auslegung am 16. OKT. 1981 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.

Gemmingen, den 16. OKT. 1981

7. Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde:

Genehmigt laut Verfügung des Landratsamts Heilbronn vom 6. Oktober 1981.

Auftraggeber	:	GEMEINDE G E M M I N G E N
Objekt	:	Bebauungsplan 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Ortsmitte"
Maßstab	:	1 : 500
Planfertiger	:	V ö l k e l Freie Architekten Sudetenstraße 5 Telefon: 07267 / 245 7519 Gemmingen

Gemmingen, den 30. Januar 1981/8. Mai 1981/3. Juli 1981

Der Architekt:

Völkel FREIE ARCHITEKTEN
Sudetenstr. 5 · 7519 Gemmingen · Ruf (07267) 245
Hauptstraße 35 · 6921 Ittlingen · Ruf (07266) 0 10 28

GEMEINDE GEMMINGEN

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Sinsheim, den 29.7.1981

Staatl. Verm. Amt Heilbronn
- Dienststelle in Sinsheim -

Amtsrat