GEMEINDE GEMMINGEN

LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN
„RING-/OSTSTRASSE STEBBACH"

GEMMINGEN - STEBBACH

M. 1 : 500

Aufgestellt auf den Grundlagen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.Dezember 1986 (GBl. Jahr 1987 S. 1, BGBl. I S. 2253) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.November 1983 (GBl. S. 770) i.V. mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 3.Oktober 1983 (GBl. S. 577) mit späteren Änderungen.

I.
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) durch den Gemeinderat gefasst am 27.Nov.1987/3.März 1989

II.
ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) von ... erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Gemmingen am 11.Dez.1987/23.März bzw. 14.April 1989

III.
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte vom 9. Jan. - 5.Febr. 1988 bzw. (Anhörung) am 13. Juni 1989

IV.
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 24.11.1989 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen und gleichzeitig dem Entwurf zugestimmt.

V.
Der Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.12.1989

vom 30.12.1989 bis 30.01.1990

je einschl. ausgelegen.

Für i. V.
Gemmingen, den 5. APRIL 1990
Gemeinde Gemmingen
Bürgermeisteramt

(Reiner)
Bürgermeister

VI.
Der Bebauungsplan wurde gemäss § 10 BauGB bzw. § 73 Abs. 2 LBO durch Beschluss des Gemeinderates vom 5. April 1990 als Satzung beschlossen.
Gemmingen, den 5.April 1990
Gemeinde Gemmingen
Bürgermeisteramt

(Reiner)
Bürgermeister

VII.
Der / erwaltungsbehörde gem. § 11 BauGB bzw. § 73 Abs. 3 LBO angezeigt am 11.APRIL 1990
Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB). 27. April 1990
Karlsruhe, den
Regierungspräsidium
Schneider

VIII.
Durch ortsübliche Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 10. Mai 1990 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten
Bereitgehalten seit den gleichen Zeitpunkt
Gemmingen, den 10. Mai 1990
Gemeinde Gemmingen
Bürgermeisteramt

(Reiner)
Bürgermeister

Ausgefertigt
Gemmingen, 8. Mai 1990

STÄDTEBAULICHE PLANUNG
VÖLKEL ARCHITEKTEN
7012 FELLBACH/STUTTGART
KIRCHSTRASSE 46
TEL.: 07181 / 7 26 46
GEMMINGEN, DEN 7.APRIL 1989 / 5.DEZ. 1989 / 5.APRIL 1990

PLANFERTIGER:

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS (§ 9(7) BauGB)
- ABGRENZUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG
- WA — ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr.1 BauGB)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- GEe1 — GEWERBEBEREICH (EINGESCHRÄNKT) (§ 8 BauNVO) SIEHE SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
- GEe2 — GEWERBEBEREICH (EINGESCHRÄNKT) (§ 8 BauNVO) SIEHE SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr.1 BauGB)
- II — ZWEI VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) ENTSPRECHEND PLANEINTRAG
- (II) — ZWEI VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND) ENTSPRECHEND PLANEINTRAG
- 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 19 BauNVO) (HÖCHSTMASS) ENTSPRECHEND PLANEINTRAG
- 0.5 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 20 BauNVO) (HÖCHSTMASS) ENTSPRECHEND PLANEINTRAG
- BAUWEISE (§ 9(1) Nr.2 BauGB)
- O — OFFENE BAUWEISE (§ 22 Nr. 2 BauNVO)
- E — OFFENE BAUWEISE (§ 22 Nr. 2 BauNVO) NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D — OFFENE BAUWEISE (§ 22 Nr. 2 BauNVO) NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 Nr.3 BauNVO)
- SD — DACHFORM, SATTELDACH, NEIGUNG SIEHE PLANEINTRAG (DN= DACHNEIGUNG IN GRAD)
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE (§ 22 UND 23 BauNVO UND § 9(1) Nr.2 BauGB)
- BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN FIRSTRICHTUNG (§ 73(1) LBO und § 9(1) Nr.2 BauGB)
- AUFZUNEHMENDE BAUGRENZEN AUS DEM BEBAUUNGSPLAN "OB DEN KRAUTGÄRTEN" VOM 15. MAI 1962 SOWIE AUS DEM BEBAUUNGSPLAN "IM KLEINEN FLÜRLE"-GEWERBEGEBIET STEBBACH VOM 27.9.1963
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

ART DES BAULICHEN NUTZUNG WA	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
DACHFORM, SD	BAUWEISE
DACHNEIGUNG, DN	
DACHAUFBAUTEN	

GEWERBEGEBIET EINGESCHRÄNKT

ART DES BAULICHEN NUTZUNG GEe	
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
DACHFORM	BAUWEISE
	MAX. HÖHE

- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) Nr.11 UND Nr.26 BauGB) ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN — Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- AUFZUNEHMENDE BEGRENZUNGSLINIE FÜR STRASSEN UND SONSTIGE VERKEHRSFLÄCHEN AUS DEM BEBAUUNGSPLAN "IM KLEINEN FLÜRLE"-GEWERBEGEBIET STEBBACH
- EIN- B.W. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 4, 11) UND (6) BauGB)
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- P — ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) — PRIVATE UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- SPIELPLATZ
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9(1) Nr.12 BauGB)
- ELEKTRIZITÄT
- FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9(1) Nr.13 BauGB)
- 20 KV — OBERIRDISCHE ELEKTROLEITUNG 20 KV
- FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- PFLANZZWANG FÜR STRÄUCHER, SIEHE SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN Nr. 1.2.7 BEPFLANZUNG MIT HEIMISCHEM, STANDORTGERECHTEM LAUBGEHÖLZ
- BAUMPFLANZZWANG SIEHE SCHRIFTLICHE FESTSETZUNG Nr. 1.2.8
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 (1) Nr.17 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (LÄRMSCHUTZWALL)
- KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)
- VORSEHBEHME NEUE FLURSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN, NICHT VERBINDLICH)

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

1.1 Das Baugebiet wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (siehe Planeintrag) erklärt
- ZUM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) (§ 4 BauNVO)
- ZUM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) (§ 4 BauNVO) in dem Ausnahmen nach § 4 Abs.3 NR.6 BauNVO zulässig sind. (Flst.NR. 5793)

ZUM EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIET (GEe1) (§ 8 BauNVO)
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
Im GEe1 sind folgende Betriebe zulässig:
Kleinere und mittlere Betriebe des Kunststoff-, Stahl- und Metallverarbeitenden in geschlossenen Hallen sowie Betriebsarten, deren Lästigkeitsgrad nicht höher liegt als bei den vorgenannten.

ZUM EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIET (GEe2) (§ 8 BauNVO)
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
Im GEe2 sind folgende Betriebe zulässig:
Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.2.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), siehe Planeintrag.
1.2.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), nur Einzelhäuser zulässig.
1.2.3 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), nur Doppelhäuser zulässig.
1.2.4 geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

1.2.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gebäude für öffentliche Versorgung sind auch ausserhalb der unteren Leitersell bis zur Strasse muss mindestens 7m und zu sonstigen Gelände mind. 6m betragen.

1.2.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon sind Flst.Nr. 4629 und 4629/1. Hier sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2.7 Pflanzzwang allgemein (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
Alle im Bebauungsplan entsprechend dargestellten Flächen sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Laubbäume und -sträucher) zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Als Bäumarten können z.B. Vogelbeere, Rhorn, Ulme, Akazie und Obstbäume bzw. einheimische Laubgehölze (keine Konifären) gepflanzt werden. Nicht erwachsende oder abgehende Gehölze sind zu ersetzen.
Die Pflanzungen sollen im Pflanzstreifen im Abstand von ca. 1.50 m vorgenommen werden. Im Abstand von ca. 10 m sollen mindestens 1 Hochstamm. Im Abstand von 30 m sollen Gruppen mit je 4-6 Hochstämmen gepflanzt werden. Die Zwischenräume sollen mit Sträuchern ausgepflanzt werden.

1.2.8 Pflanzzwang Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Etwa entsprechend der Eingrünung im Bebauungsplan sind Bäume als hochwachsende Einzelbäume (Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb...) zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Als Bäumarten können z.B. Vogelbeere, Rhorn, Ulme, Akazie und Obstbäume bzw. einheimische Laubgehölze gepflanzt werden. (keine Konifären).

1.2.9 Abgrenzung von Strassenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze auf einer Breite von ca. 35 cm zuzulassen. (z.B. Hinterbeton, Randsteine und Rabatten).

1.2.10 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
In den 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 DIN 18005 liegender Werte nicht überschritten wird.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

2.1 Dachgestaltung im allgemeinen Wohngebiet (WA)
Die Dachneigung ergibt sich aus dem Planeintrag. Dachaufbauten sind nur zulässig, wo im Flächenschema der Nutzungsschablone (Dachaufbauten) vermerkt.

2.2 Gemäss LBO § 73 Abs.1 Nr. 7, max. Gebäudehöhe (für das GEe1-Gebiet und GEe2-Gebiet 7,00m + Gebäudehöhe max. 7,00m, andere gewerbliche bauliche Anlagen max. 9,00m, von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche.

2.3 Die max. Traufhöhe (TRH) wird festgesetzt auf, an im Mittel gemessenem, festgelegtem Gelände bis zum Schnittpunkt von Wand und Dachhaut.
bei 1-gesch. Bauweise
Bergseitig höchstens 6.00m
bei 1-gesch. Bauweise
Bergseitig höchstens 3.20 m

3. HINWEISE

3.1 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen entsprechenden oder widersprechenden ortsrechtlichen Regelungen ausser Kraft, insbesondere:
3.11 Bebauungsplan "OB DEN KRAUTGÄRTEN" vom 18. Mai 1962
3.12 Bebauungsplan "IM KLEINEN FLÜRLE-GEWERBEGEBIET STEBBACH" vom 27. Sept. 1963

3.2 Die Überbauung der im Erdreich verlegten Kabel ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen unzulässig.

3.3 Zwischen den spannungführenden Leitersellen aller über das allgemeine Wohngebiet führenden Leitungen und den zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leitersellen, jeweils ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.
Der Mindestabstand von unteren Leitersell bis zur Strasse muss mindestens 7m und zu sonstigen Gelände mind. 6m betragen.

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

3.5 Alle häuslichen und betrieblichen Abwasser sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten und unterliegen den örtlichen Satzungen.

3.6 Einfahrten und Eingänge sind so anzulegen, dass kein Wasser vom Grundstück auf die Strasse fließen kann.

3.7 Hinsichtlich einer Wohnbebauung im WA-Gebiet wird darauf hingewiesen, dass vom benachbarten GEe-Gebiet Beeinträchtigungen ausgehen können, die das Wohnen stören. Daher wird empfohlen zum Schutz gegen solche Einwirkungen Vorkehrungen durch entsprechende Grundrissgestaltungen, Lärmdämmungsmassnahmen (Fensterverglasung usw.) zu treffen.

3.8 Besonders den Bauherrn der Grundstücke Flst. Nr. 4594, 4595, 4629 und 4629/1 wird anheimgestellt, durch technische bzw. bauliche Massnahme für einen effektiven Lärmschutz zu sorgen.

DIE FLURSTÜCKSNUMMERN UND FLURSTÜCKSGRENZEN INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS, STIMMEN MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREIN.
HEILBRONN, DEN 18. Dez. 1989
STAATLICHES VERMESSUNGSAMT HEILBRONN

LAGEPLAN M : 1:500

SYSTEMSCHNITT M: 1: 200