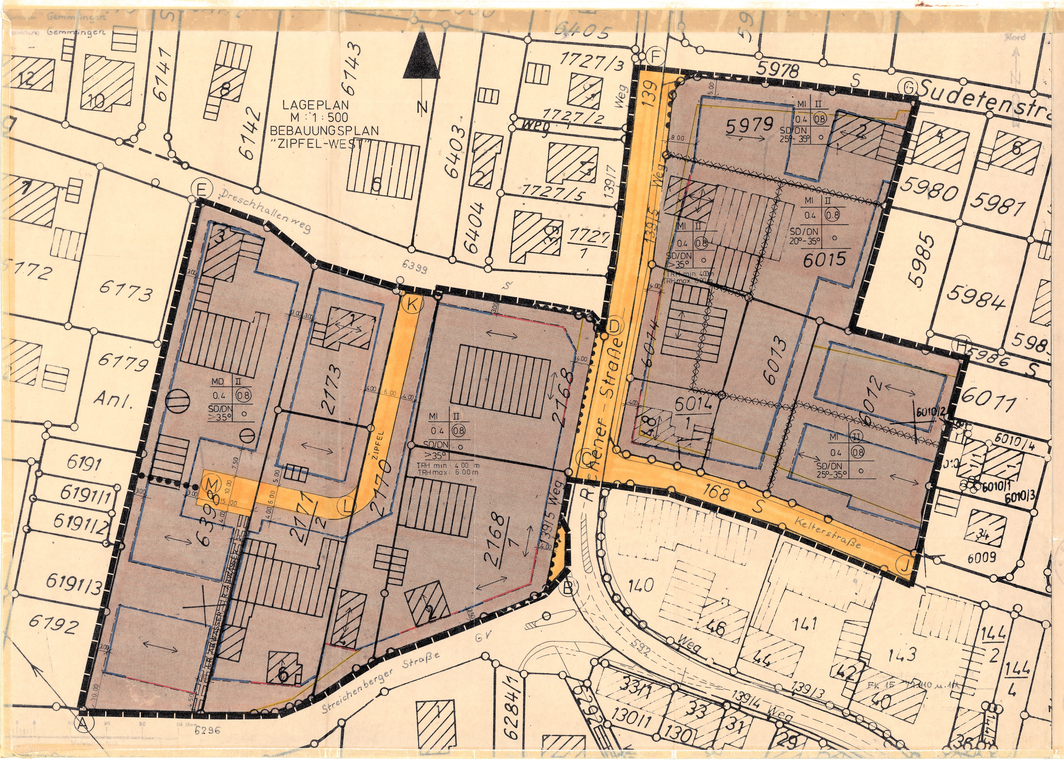

GEMEINDE GEMMINGEN
LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN
" ZIPFEL - WEST "
M : 1 : 500

Die am 13.2.92 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
Gemmingen, den 17. März 1992
Schmaderer

RECHTSGRUNDLAGEN Paragraph 10 des Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), § 111 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 20. November 1985 (GBl. S. 241), 22. Januar 1987 (GBl. S. 54) und vom 8. Januar 1990 (GBl. S. 1), 1. April 1985 (GBl. S. 51), 22. Februar 1988 (GBl. S. 54) und vom 8. Januar 1990 (GBl. S. 1), § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. Seite 577, 720) geändert durch Gesetz vom 23. Juli 1984 (GBl. S. 474), vom 17. Dezember 1984 (GBl. S. 675), vom 16. Februar 1987 (GBl. S. 43) und vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161).

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 (BauVNO) in der Fassung vom 23.01.1990 BGBl. S. 133

I.
Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) durch den Gemeinderat gefaßt am 4. Juli 1991

II.
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) den Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Gemmingen am 11. Juli 1991

III.
Die Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte von 25. Juli bis 26. Aug. 1991, öffentliche Bekanntm. am 11. Juli 1991

IV.
Der Gemeinderat hat gem. § 3, Abs. 2 BauGB am 7. Nov. 1991 die Auslegung des Bebauungsplans beschlossen und gleichzeitig dem Entwurf zugestimmt.

V.
Der Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung am 28. Nov. 1991 vom 9. Dez. 1991 bis 9. Jan. 1992 je einschl. ausgelegen.

Für I. - V.
Gemmingen, den 10. Febr. 1992
Gemeinde Gemmingen
Bürgermeisteramt
(Reiner)
Bürgermeister

VI.
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB bzw. § 73 Abs. 6 LBO durch Beschluß des Gemeinderates vom 13. Febr. 1992 als Satzung beschlossen.
Gemmingen, den 20. Febr. 1992
Gemeinde Gemmingen
Bürgermeisteramt
(Reiner)
Bürgermeister

VII.
Der Verwaltungsbehörde gem. § 11 BauGB bzw. § 73 Abs. 6 LBO angezeigt am 24. Febr. 1992

VIII.
Durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 26. März 1992 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Bereithaltung seit dem gleichen Zeitpunkt 26. März 1992
Gemmingen, den 6. April 1992
Gemeinde Gemmingen
Bürgermeisteramt
(Reiner)
Bürgermeister

Städtebauliche Planung:
VÖLKEL
Freie Architekten
Sudetenstraße 5 / Telefon 07267/396
7519 Gemmingen
Gemmingen, den 26. Juni 1991/
07. Nov. 1991
Planfertiger

Auszug aus der Liegenschaftskarte
gefertigt: HEILBRONN, DEN 04. JULI 1991
VERMESSUNGSBÜRO
HERMANN KOCH
Wasserstr. 8 · 7100 HEILBRONN
☎ (07131) 53 70 Fax 57384

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

MD Dorfgebiet
MI Mischgebiet

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
SD Satteldach / nördlich Streichenberger Straße zusätzlich zu SD Mansarddach möglich
Abgrenzungen der unterschiedlichen Festsetzungen

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

Firstrichtung (§ 73 (1) LBO) zugleich Gebäudehauptrichtung
Firstrichtung wahlweise
o offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
aufzuhebende Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Dachform u. Dachneigung	Bauweise

Traufhöhe (TRH) minimal / maximal

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

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB)
Fahrbahn mit Gehweg
Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Zugang und Zufahrt der Grundstücke
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
Leitungsrecht (LR) zugunsten der Abwasserbeseitigung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 1-15 BauNVO)
MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-21 a BauNVO)
Entsprechend den Einschrieb im Plan als Höchstgrenze

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
siehe Einschrieb im Plan

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Gebäudehauptrichtungen entsprechend der Eintragungen im Plan.

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
offen, zugelassen sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen

1.6 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm erforderlich (Hintertorbeton von Randsteinen und Rabatten).

1.7 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)
sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig

1.8 Grundwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind Grundwasserableitungen, vor allem über die Ortskanalisation, unzulässig. Grundwassererschließungen sind unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen (§ 37 (4) WG)

1.9 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gebäudehöhen (§ 73 (1) Ziff. 7 LBO)
Bei Geschoßzahl II
Von der in Mitte gemessenen, festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut:
min. 6.00 m
max. 6.80 m nach Planeintrag, sonst keine Festsetzungen.
Die Firsthöhe über dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut darf höchst betragen bei:
Geschoßzahl II MI max. 12.30 m
in allen MI-Gebieten.

2.2 Äußere Gestaltung (§ 73 (1) LBO)
a) Dachform und Dacheindeckung der Gebäude entsprechend Planeintrag. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach.
b) Dachdeckung der Sattel- oder Mansarddächer: Tonziegel in den Farben Ziegelrot bis rotbraun.
c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.
d) Firstrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan.

2.3 Einfriedigungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Einfriedigungen sind möglich.
Diese sind dann aus heimischen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schwedisch, Hartriegel, Hainbuche) zu pflanzen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind lebende Einfriedigungen - auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knippdraht - zulässig.
Außerdem zulässig sind Natursteinmauern bis max. 80 cm Höhe, Holz-Lattenzäune bis max. 1.20 m Höhe.

3. BESONDERE HINWEISE

3.1 Alle häuslichen und betrieblichen Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten und unterliegen den örtlichen Satzungen.

3.2 Die Versorgungsleitungen (Telefon, Strom usw.) für das gesamte Baugebiet sind vorhanden.

3.3 Einfahrten und Eingänge sind so anzulegen, daß kein Wasser vom Grundstück auf die Straße fließen kann.

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 halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

Auftraggeber: GEMEINDE GEMMINGEN

Objekt: Bebauungsplan "Zipfel- West"

Maßstab: 1 : 500

Planfertiger: VÖLKEL
Freie Architekten
Sudetenstraße 5
Telefon: 07267 / 245, 396
7519 Gemmingen