2. FERTIGUNG

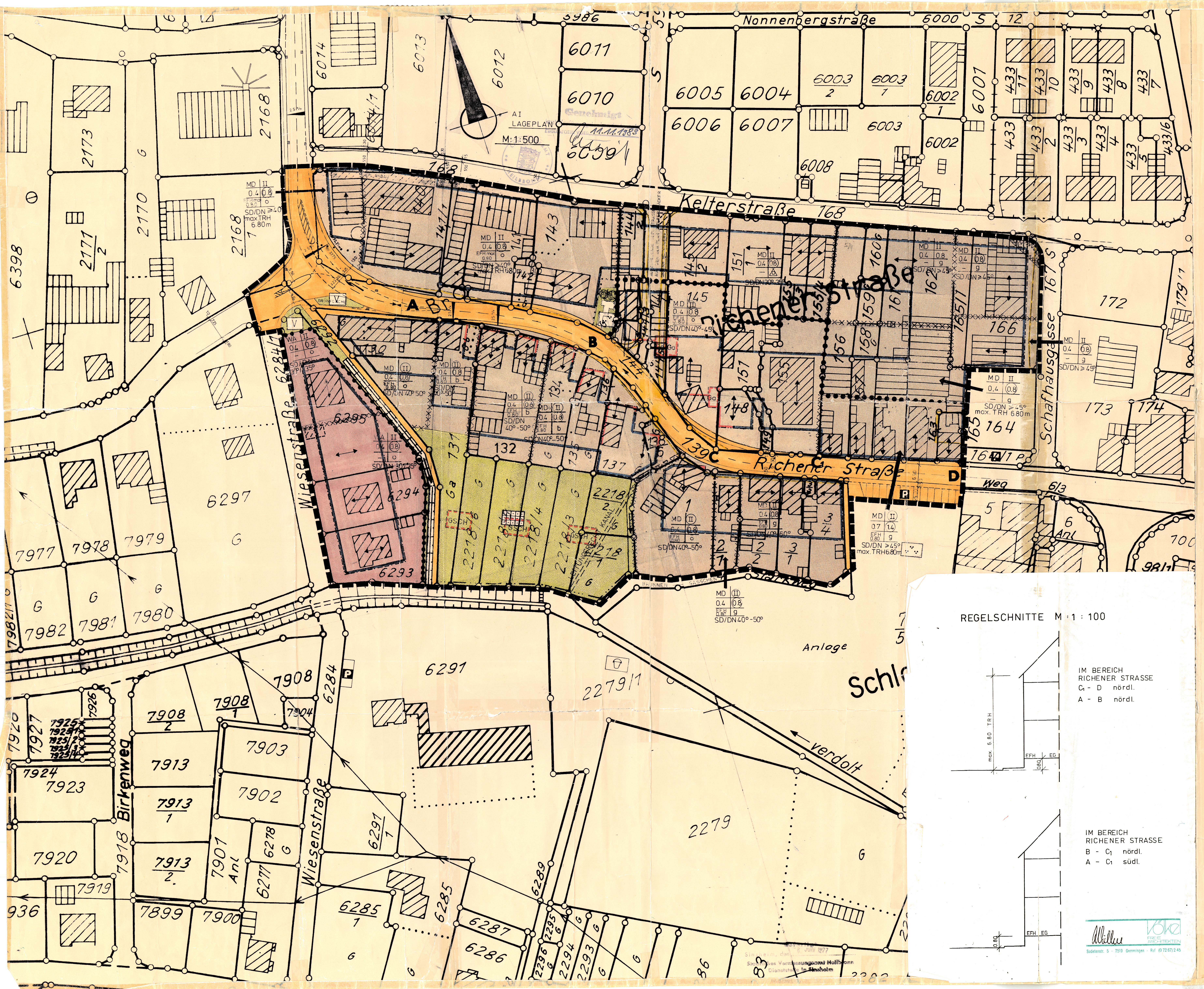
ZUM BEBAUUNGSPLAN

LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN

ZIPFEL
GEMEINDE GEMMINGEN

M : 1 : 500



Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 6. Juli 1979 (BGBl.I.S.949) und § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 20. Juni 1972 (GBl. S. 351) zuletzt geändert am 12.Februar 1980 (GBl. S. 116) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 22. Dezember 1975 (GBl. 1976 S. 1) zuletzt geändert am 12. Februar 1980 (GBl. S. 119).

I.
Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BBauG) durch den Gemeinderat gefaßt am 4. Februar 1977/31. März 1978.

II.
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BBauG) von I erfolgte am 18. Februar 1977 / 21. April 1978 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Gemmingen.

III.
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 2a Abs. 1 - 5 BBauG) erfolgte am 23. Mai 1978 in Form einer Anhörung vor dem Gemeinderat.

IV.
Der Gemeinderat hat gem. § 2a (6) BBauG am 9. Juli 1982 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen und gleichzeitig dem Entwurf zugestimmt.

V.
Der Bebauungsplan hat gem. § 2a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10. Dezember 1982 vom 20. Dezember 1982 bis 21. Januar 1983, je einschl., ausgelegen.

Für I. - V.
Gemmingen, den 21. Januar 1983
Gemeinde Gemmingen
Bürgermeisteramt
....
(Reiner)
Bürgermeister

VI.
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG bzw. § 111 Abs. 6 LBO durch Beschluß des Gemeinderates vom 30. September 1983 als Satzung beschlossen.
Gemmingen, den 30. September 1983
Gemeinde Gemmingen
Bürgermeisteramt
....
(Reiner)
Bürgermeister

VII.
Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde: § 11 BBauG, § 111 LBO

VIII.
Durch ortsübliche Bekanntmachung und Auslegung am 25. Nov. 1983 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. § 12 BBauG.
Gemmingen, den 25. Nov. 1983
Gemeinde Gemmingen
Bürgermeisteramt

Planfertiger:
V ö l k e l
Freie Architekten
7519 Gemmingen
Sudetenstraße 5
Telefon 07267 / 245

AI ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG)
●●●●	Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
×××××	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)
	Wohnbauflächen
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Gemischte Bauflächen
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG u. §§ 16-21a BauNVO) (§ 2 (4-8 u. § 111 (1) LBO) und Stellung der baulichen Anlagen
II	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze entsprechend Planeintrag
Ⓘ II	Zahl der Vollgeschosse zwingend entsprechend Planeintrag
0.4	Grundflächenzahl höchstens entsprechend Planeintrag
(0.8)	Geschoßflächenzahl höchstens entsprechend Planeintrag
DN	zulässige Dachneigung entsprechend Planeintrag
SD	Satteldach
	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 u. 23 BauNVO u.§ 9 (1) 2 BBauG)
↔	Stellung der baulichen Anlagen und Firstrichtungen Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppen (§ 111 (1) 1 LBO)
✥	Stellung der baulichen Anlagen und Firstrichtung wahlweise (§ 111 (1) 1 LBO)
g	Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
△	Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
b	Besondere Bauweise-(siehe schriftliche Festsetzung 1.5) (§ 22 (4) BauNVO)
━	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO) Ziffer 1.6 AIII beachten
━	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO siehe schriftl.Festsetzungen 2.1(2)) Ziffer 1.6 A III beachten
- - -	Aufzuhebende Baufluchten aus dem Bauplan Nr. 2 v. Juli 1879 sowie aus dem Ortsstraßenplan v. Juni 1926
— — —	Aufzuhebende Baugrenzen aus dem Beb. u. San.plan "Ortsmitte" vom 22.08.1975

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Erdgeschossfussbodenhöhe EFH	Bauweise

Dachneigung (DN)
Traufhöhe (TRH)

	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG) § 111 (1) 8 LBO
EFH	Erdgeschoßfußbodenhöhe (siehe schriftl. Festsetzungen 1.4)
GSCH	Geschirrhütten sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Es sind zulässig SD bis 45°, TH 2,50 m EFH 0,30 m von mittlerer Geländeoberfläche Nutzung als Ga unzulässig.
	Flächen für Stellplätze - Garagen Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG § 12 BauNVO)
Ga	Garagen-Eingeschossig auch als Grenzbebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche SD/DN 30 - 35° im WA sind auch Flachdachgaragen zugelassen.
	Grundstücke die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) Nr. 10 BBauG
⩘⩘⩘	Sichtflächen an Straßeneinmündungen Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,80m hoch
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
🟧	Gehweg und Fahrbahn
P	öffentliche Parkfläche mit Gehweg
━	aufzuhebende Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen aus dem Bebauungsplan Kelteräcker Unterm Nonnenberg vom 10. August 1960
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
∴	Parkanlage
▦	Dauerkleingärten
V	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2) 3 BBauG)
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)
LR	Leitungsrecht zugunsten der Abwasserbeseitigung
	Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BBauG)
PfG	Pflanzzwang § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BBauG. Baumgruppen, Bepflanzung mit einheimischen Bäumen
	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BBauG)
┷┷┷	Oberflächenwasser Bach

A II AUFHEBUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen entsprechenden oder widersprechenden ortsrechtlichen Regelungen außer Kraft, insbesondere

1. der Bauplan Nr. 2 für den Ort Gemmingen vom Juli 1879, durch Beschluß des Bezirksrats Eppingen vom 11. Mai 1880 festgestellt,
2. der Ortsstraßenplan der Gemeinde Gemmingen vom Juni 1926, endgültig festgestellt durch rechtskräftige Entschließung des Bezirksamts Sinsheim vom 25. März 1929,
3. der Bebauungsplan über die Gewanne "Kelteräcker" und "Unterm Nonnenberg" der Gemeinde Gemmingen vom Mai 1959, endgültig festgestellt gemäß § 3 Abs. 6 des Ortsstraßengesetzes durch das Landratsamt Sinsheim am 10. August 1960 (IV A 1),
4. der Bebauungsplan "Ortsmitte" der Gemeinde Gemmingen vom 25. August 1972, genehmigt am 04. Dezember 1972 durch das Landratsamt Sinsheim Nr. IV 612.

A III SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BBauG und BauNVO)

1.1 Baugebiet

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

a) Dorfgebiet (MD § 5 BauNVO) und

b) allgemeinen Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)

erklärt. (§ 9 (1) BBauG - Art der baulichen Nutzung).

1.2 Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Baustreifen nördlich der Richener Straße der vom Straßenabschnitt B - C erschlossen wird, sind diese nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. (§ 23 (5) BauNVO).

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Höhenlagen der Gebäude (§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (E F H) ist für Hauptgebäude, die unmittelbar an der Richener Straße errichtet werden einzuhalten. Sogenannte Hinterliegende Gebäude (Hauptgebäude), die in einer zweiten Bauzeile errichtet werden können, sind hiervon nicht betroffen. Die EFH ist die relative Höhe des Erdgeschoßfußbodens über der im mittel gemessenen Höhe des Abschnitts der Richener Straße, an der das Gebäude angrenzt. Die Höhe ergibt sich entsprechend Planeintrag. Abweichungen von ± 0,1 m sind zulässig.

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag. Bei besonderer Bauweise (abweichende Bauweise -b-, § 22 Abs. 4 BauNVO, muß an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Im übrigen gelten die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan).

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Im Bereich Richener Straße B - C (südlich und nördlich) gelten die Baulinien und Baugrenzen zur Straßenseite nur für das Erdgeschoß bis zur Höhe von 3.00 m. Darüberliegende Geschosse, Erker und Balkone dürfen bis 1,00 m Abstand zur Straße hinauskragen (§ 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Die im Plan dargestellten Baulinien und Baugrenzen gelten für das Erdgeschoß.

1.7 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Nördlich des Straßenzuges Richener Straße C_1 - D wird der Höchstwert der Grundflächenzahl auf 0,7 und der Höchstwert der Geschoßflächenzahl auf 1,4 gesetzt.(§ 17 Abs. 9 BauNVO). Vergleiche Begründung Nr. 1.4

1.8 Im Bereich der Dauerkleingärten sind Geschirrhütten nur in den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gestaltung der Bauten

2.1.1 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ergibt sich aus dem Planeintrag. (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.2 Als Dachdeckungsmaterial ist nur Ziegeldeckung Naturrot zulässig.

2.1.3 Firstrichtung entsprechend der Einzeichnung im Plan (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.4 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Ziffer 8 LBO) entsprechend dem Planeintrag. Die Traufhöhe (T R H) ist nur für die in Ziffer 1.4 beschriebenen Gebäude verbindlich. Der Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist ebenfalls Ziffer 1.4 zu entnehmen.

3. Besondere Hinweise

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

3.2 Die Einfahrten zu den Grundstücken sollen im Bereich nördlich Richener Straße C - D und südlich Richener Straße A - B erhalten werden. Siehe Begründung.

3.3 Versorungsleitungen

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

3.4 Beim 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). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

Auftraggeber:	GEMEINDE GEMMINGEN
Objekt:	Bebauungsplan "Zipfel"
Maßstab:	1 : 500
Planfertiger:	V ö l k e l Freie Architekten Sudetenstraße 5 Telefon : 07267 / 245 7519 Gemmingen

Gemmingen, den 06. Juli 1982 / 30. September 1983

DER ARCHITEKT
Völkel
FREIE ARCHITEKTEN
Sudetenstr. 5 · 7519 Gemmingen · Ruf (0 72 67) 2 45

GEMEINDE GEMMINGEN
Bürgermeisteramt
(Reiner)
Bürgermeister