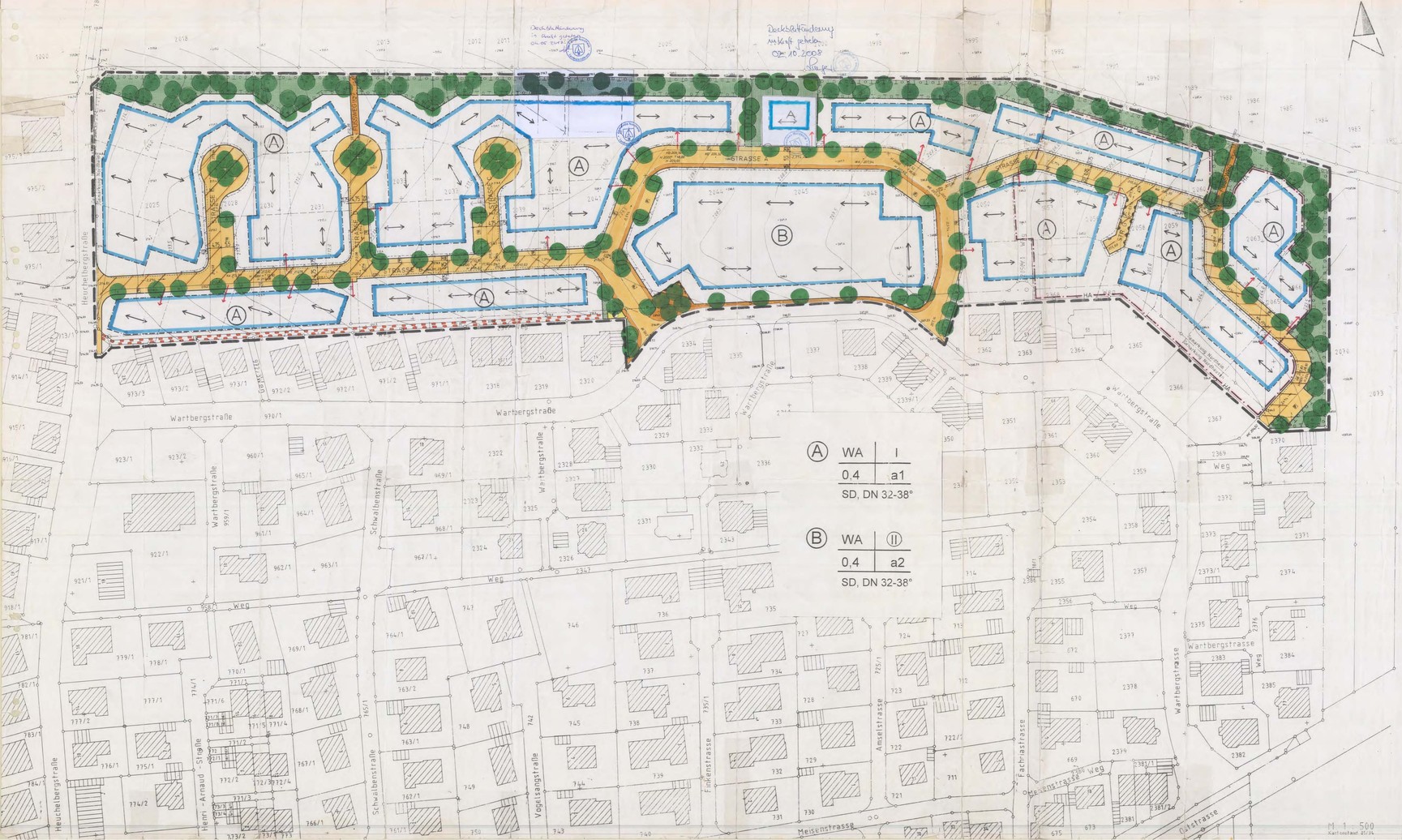

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse - max.	§ 16 und § 20(1) BauNVO
(II)	Zahl der Vollgeschosse - zwingend	§ 16 und § 20(1) BauNVO
0,4	Grundflächenzahl - max. (s. Textteil C.1.2)	§ 19 BauNVO
a1, a2	Abweichende Bauweisen (s. Textteil C.1.4 und C.1.5)	§ 22(4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23(3) BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude	§ 9(1)2 BauGB
Ga	Ein- u. Ausfahrten von Garagen	§ 9(1)4 BauGB
	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Fahrbahn Gehweg / Fußweg gemischte Nutzung Parkplatz Grünfläche	§ 9(1)11 BauGB
	Ein- und Ausfahrtsverbot	
207,35 n.	Höhenlage der Verkehrsfläche	§ 9(2) BauGB
	Versorgungsfläche: Trafostation	§ 9(1)12 BauGB
	Öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz	§ 9(1)15 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Textteil C.1.9)	§ 9(1)20 BauGB
	Leitungsrecht (s.Textteil C.1.10)	§ 9(1)21 BauGB
	Anpflanzung Einzelbaum (s. Textteil C.1.11.1)	§ 9(1)25a BauGB
	Flächige Anpflanzung (s. Textteil C.1.11.2)	§ 9(1)25a BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB

BAUORDNUNGSRECHT (§73(1)1 LBO)

SD	Satteldach
DN	Dachneigung
	Dominierende Firstrichtung der Hauptgebäude

HINWEIS

HA — HA — Im gekennzeichneten Gebiet müssen Untergeschosse evtl. durch bauseitige Abwasserhebeanlagen in die öffentliche Kanalisation entwässert werden. (Eine Entwässerung im Freispiegelgefälle wäre nur möglich, wenn das Gelände um bis zu 1,5 m aufgefüllt würde. Eine solche Auffüllung ist aus landschaftlichen Gründen nicht vertretbar.)

TEXTTEIL

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl.I. S.132).
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S.770, berichtigt 1984 S.599), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S.426)

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan "Geroldsgrund, 1.Änderung", rechtskräftig seit dem 21.07.1988.

C. FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)
1.1 Traufhöhen:
bei Z = I max. 4,0 m auf min. 2/3 jeder Trauflänge, von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut.
bei Z = II max. 7,5 m auf min. 2/3 jeder Trauflänge, von dem im Mittel gemessenen Gelände am jeweiligen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut.
1.2 Firsthöhen:
Vom Erdgeschoßfußboden bis zum First
bei Z = I max. 9,0 m
bei Z = II max. 11,5 m

2. GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19(4)1-3 BauNVO um max. 75 v.H. überschritten werden, sofern die allgemein zulässigen Überschreitungen von 50 v.H. (§ 19(4)3 BauNVO) durch Tiefgaragen nicht überschritten werden, durch welche die Baugrundstücke lediglich unterbaut sind. Voraussetzungen hierfür sind, daß
- diese Tiefgaragen min. 0,4 m erdüberdeckt sind,
- diese Tiefgaragen nur notwendige Stellplätze haben, die durch die Bebauung des Baugrundstückes verursacht sind,
- keine oberirdischen Garagen errichtet werden.

3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 UND § 20(1) BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse darf gem. § 16(6) BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschoß überschritten werden. Voraussetzungen hierfür sind:
1. daß es sich bei dem überschreitenden Vollgeschoß um ein Dachgeschoß handelt, das gem. § 2(5) LBO nur deshalb als Vollgeschoß zählt, weil sich über ihm ein sogenanntes "oberstes Geschoß" befindet.
2. daß die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

4. ABWEICHENDE BAUWEISE 1 - a1 - (§ 22(4) BauNVO)
Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.

5. ABWEICHENDE BAUWEISE 2 - a2 - (§ 22(4) BauNVO)
Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit höchstens 25 m Länge.

6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)
Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(1)4 BauGB und § 12(4) BauNVO)
Für die 2-geschossige Bebauung (Bereich mit abweichender Bauweise 2) sind, mit Ausnahme von Reihenhäusern, die notwendigen Stellplätze zu min. 2/3 nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig.

8. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1) 20 BauGB)
8.1 Parkplätze, separat geführte öffentliche Fußwege, Dielplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasenpflastersteinen, Pflastersteinen, breitfugigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.
8.2 Tiefgaragne müssen mit min. 0,4 m Erde überdeckt und begrünt werden.

9. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)
Die Flächen sind zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes i.S. von Streuobstwiesen mit Obst- und Laubbäumen auszuformen (C.1.11.2).

10. LEITUNGSRECHT (§ 9(1)21 BauGB)
zugunsten der Neckarwerke Elektrizitätsversorgungs AG

11. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)
11.1 Einzelbäume:
Im Sinne der Planzeichnung sind hochwachsende, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen.
11.2 Flächige Anpflanzungen:
Im Sinne der Planzeichnung sind hochstämmige, heimische, standortgemäße Obst- und Laubbäumen und Laubsträucher zu pflanzen. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Wiesenmischung zu begrünzen und extensiv zu unterhalten.
11.3 Bäume auf den Baugrundstücken:
Auf jedem Baugrundstück ist, unabhängig von 11.1, je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger, heimischer, standortgemäßer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

12. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)
Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsfläche/n angrenzenden Grundstücken zulässig.

C.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

1. DÄCHER (§ 73(11) LBO)
1.1 **Deckblattänderung im vereinfachten Verfahren in Kraft getreten am 29.07.2004**
Dachdeckung:
Es werden ausschließ en den ursprünglich vorgesehenen roten und rotbraunen Farbtönen auch blaue, schwarze oder graue, oder auch nichtfarbgetönte Farbtöne zugelassen. Stark glänzende, grellfarbige oder reflektierende Materialien werden unzulässig sein. Dachflächenfenster und Solaranlagen sind weiterhin zulässig.
1.2 Dachgauben:
Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/4 der Traufläge, die Summe der Dachgaubenlängen je Trauflseite darf max. 1/2 der Traufläge betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang min. um den 1 1/2-fache Maß der Fensterbreite obgerückt sein.
Der obere Anschluß der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muß min.1,0 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firsts des Hauptdaches liegen.

2. FASSADEN (§ 73(11) LBO)
Zulässig sind Fassaden mit gedeckter Farbgebung.

3. ANTENNEN (§ 73(1)3 LBO)
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabolantennen (Schüsselantennen), wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Je Haus ist nur eine Parabolantenne zulässig.
Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe nur eine Außenantennenanlage zulässig.

4. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 73(15 LBO)
Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, (Ausnahme) sie von den befestigten Verkehrsflächen min.0,5 m seitlich Abstand einhalten. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Dies gilt nicht bei angrenzenden Grünflächen und bei Grünflächen, die Bestandteil von Verkehrsflächen sind.

5. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 73(1)4 LBO)
Sind für Neubauten nicht zulässig.

6. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN STRASSEN (§ 73(15 LBO)
Tote Einfriedigungen sind nur bis 0,1 m Höhe zulässig.
Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,5 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.

D. KENNZEICHNUNG (§ 9(5) BauGB)

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Deckblattänderung im vereinfachten Verfahren in Kraft getreten am 04.05.2007

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE (§ 9(6) BauGB)

BODENDENKMALE (§ 20 DSchG)

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung 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.
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

NORDHEIM - NORDHAUSEN LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN GEROLDSGRUND II

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand Januar 1994)

MOSER
Ingenieurbüro für Vermessung
Dipl.-Bauingenieur
7100 Heilbronn, Paulinenstr. 23
Tel. 07131 / 71081 Fax 184672

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen: gem. § 2(1) BauGB am 21. Feb. 1989
Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am - 3. März 1989
Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB am 13. März 1989
Auslegung bekannt gemacht gem. § 3(2) BauGB am 13.10.94 - 23.11.94
Ausgelegt gem. § 3(2) BauGB vom 24.10.94 bis 23.11.94
Satzung - beschlossen gem. § 10 BauGB am 28.11.94
- angezeigt gem. § 11 BauGB dem Landratsamt Heilbronn am 23.11.94
- nicht beanstandet gem. § 11 BauGB am 29.11.94
Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB am 1. Dez. 1994

Die am 28.04.94 verfassene Satzung wird nicht beanstandet. z.B. Nordheim, den 2. Dez. 1994
Nordheim, 29. Nov. 1994

Bürgermeister