



Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO
 - 1.1 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - 1.1.2 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 6 (2) § 8 BauNVO § 1 (5) BauGB
Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) § 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - 1.1.3 Mischgebiet
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
 - 1.2.1 Anrechenbare Grundfläche § 19 (4) BauNVO
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 25 % überschritten werden.
Falls Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten wasserundurchlässig angelegt werden, (z.B. Rasensplittersteine, Splurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Rastentiefe, mind. 2 cm), sind diese nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.
 - 1.2.2 Offene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser.
 - 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 (1) 4 BauGB
1.4.1 Garagen und überdachte Stellflächen
Garagen sind auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgegebener Stauraum von mind. 5,0 m verbleibt.
 - 1.5 Flächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) 21 BauGB
1.5.1 Leitungsrecht
Leitungsrecht für die Verlegung von Versorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde.
 - 1.6 Pflanzangebot, Pflanzbildung § 9 (1) 25 BauGB
1.6.1 Anpflanzen von Bäumen
Auf dem Baugrundstück ist je 200 qm nicht überbaubar Fläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten. Zulässig sind Bäume entsprechend der beigefügten Artenliste.
Hinweis:
Mit Bezug auf § 16 des Baden-Württembergischen Nachbarrechtes vom 14.12.1959 sind die hier vorgesehenen Begriffe folgendermaßen definiert:
Bäume 1. Ordnung
Geheiß nach Abschnitt (1) 6
Bäume 2. Ordnung
Die Qualität der geforderten Pflanzen muß den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen "Richtbestimmungen" für Baumschulplanzen der FFV (= Forschungsgeellschaft Landschaftsentwicklungs-Landschaftsbau e.V.), entsprechen. Qualitäts- und Größenmerkmale:
- Laubbäume
Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm
- Sträucher
mind. 2x verpflanzt, mind. 60 - 80 cm hoch
 - 1.6.2 Pflanzenqualität
Die Qualität der geforderten Pflanzen muß den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen "Richtbestimmungen" für Baumschulplanzen der FFV (= Forschungsgeellschaft Landschaftsentwicklungs-Landschaftsbau e.V.), entsprechen. Qualitäts- und Größenmerkmale:
- Laubbäume
Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm
- Sträucher
mind. 2x verpflanzt, mind. 60 - 80 cm hoch
 - 1.6.3 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 25 BauGB
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten oder Stellflächen genutzt werden, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - 1.7 Höhenlage baul. Anlagen § 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO
1.7.1 Höhenlage baul. Anlagen
Die Höhenlage des Gebäudes ist dem Gelände so anzupassen, daß die Firsthöhe max. 11,0 m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche der baulichen Anlage zu liegen kommt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 und 75 LBO
 - 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO
2.1.1 Dachform
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm-dach
 - 2.1.2 Dachneigung
30 - 40 Grad
 - 2.1.3 Dachdeckung
rotbraun, schiefergrau, anthrazit
 - 2.2 Antennen § 74 (1) 4 LBO
2.2.1 Antennen
Antennen und Antennenschlässe dürfen nicht außerhalb von Gebäuden angebracht werden. Ist dies nicht zu umgehen, so ist für jedes Gebäude nur eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung zulässig. Sie soll unauffällig und an der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite angebracht werden.
 - 2.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke § 74 (1) 3 LBO
2.3.1 Haus- und Vorgärten
Vorgärten, der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, sind mindestens zu 1/3 als Grünfläche zu gestalten. Bei der Auswahl der Pflanzen und Blumen sollen heimische Arten verwendet werden (sh. beigefügte Artenliste).
Vorhandene Hecke, Sträucher und Fassadengewächse am öffentlichen Verkehrsraum sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen, wobei heimische Gewächse zu bevorzugen sind.
 - 2.4 Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO
2.4.1 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
 - Pflanzenliste
Laubbäume:
Acer campestre Ahorn
Acer platanoides Ahorn
Acer pseudoplatanus Ahorn
Alnus glutinosa Esche
Alnus incana Esche
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Buche
Fraxinus excelsior Esche
Malus in Arten
Prunus in Arten
Quercus petraea Eiche
Quercus robur Eiche
Quercus rubra Eiche
Sträucher:
Caragana aborescens Eibenstrauch
Cornus mas Zwergeibisch
Cornus alba Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hirtengelb
Corylus avellana Haselnuß
Elaeagnus angustifolia Ölweide
Euonymus europaeus Pfaffentutchen
Hippophae rhamnoides Sanddorn
Lonicera xylosteum Gemeiner Heckenkräuter
Potentilla fruticosa Gemeiner Fingerstrauch
Ribes in Arten Johannisbeere, Stachelbeere
Rosas in Arten Rose
Rubus idaeus Brombeere
Rhamnus catharticus Gemeiner Wegedorn
Salix in Arten Weide
Sambucus nigra Holunder
Sorbus aucuparia Gemeiner Eberesche
Viburnum lantana Schneeball
Viburnum opulus Schneeball
Pflanzen für Fassadenbegrünung
Hedera helix Efeu
Lonicera caprifolium Echtes Helblötblatt
Lonicera periclymenum Wald-Gelbblötblatt
Vitis vinifera ssp. silvestris Wilde Weinrebe
Parthenocissus tricuspid. Wilder Wein

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und §§ 11-13 BauNVO
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
 - 1.2 Mischgebiete § 6 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO
 - 2.1 Geschosflächenzahl z.B. 0,7
 - 2.2 Grundflächenzahl z.B. 0,4
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.3.1 als Höchstgrenze z.B. II
 - 2.4 Nutzungsschablone
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
 - 3.1 Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig sh. schriftl. Fests. 1.3.1
 - 3.2 Baugrenze
4. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB
 - 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 4.1.1 öffentliche Verwaltung
 - 4.1.2 Kindergarten
 - 4.1.3 Feuerwehr
 - 4.1.4 Turnhalle
 - 4.1.5 Schule
 - 5.1 Straßenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
Gehweg
Fahrbahn
 - 5.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 5.3.1 öffentliche Parkfläche
 - 5.3.2 Verkehrsberuhigter Bereich
 - 5.3.3 Wirtschaftsweg
 - 5.3.4 Dorfplatz
 6. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
 - 6.1 Parkanlage
Parkanlage öffentlich
 - 6.2 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 (2) 4 BauGB
 - 6.3 Spielplatz
für 0 bis 12 Jahre
 7. Regelung für die Stadterhaltung und Denkmalschutz § 9 (6) und § 172 BauGB
 - 7.1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB
 - 7.2 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB
 8. Sonstige Planzeichen u. Festsetzungen
 - 8.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (3) 21 BauGB sh. schriftl. Fests. 1.5.1
 - 8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 - 8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 14 (4) u. § 16 (5) BauNVO

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde Gaiberg

Bebauungsplan

Ortszentrum Teil 1

Maßstab 1:500

Planzeichen gemäß §§ 1-3 PlanV vom 18.12.1990

Aufstellung der Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bekanntmachung Der Aufstellungsbescheid für den Bebauungsplan wurde gem. § 21(1) BauGB örtlich bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele u. Zwecke der Planung gem. § 3(1) BauGB öffentlich dargestellt. Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentl. Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt.

Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes mit begründeter Begründung, hat nach öffentlicher Bekanntmachung von § 3(2) BauGB am 12.03.96 bis 12.04.96 ausgelegt.

Eingeschränkte Beteiligung nach § 3(3) BauGB Fristablauf am 12.06.96

Satzung Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen die Satzung beschlossen.

Den o.o. Verfahrensablauf sowie die Übereinstimmung der Ausfertigung mit dem hier zu ersiegenden Bescheid ist der Gemeinderat bestätigt.

Bürgermeister

INGENIEURBÜRO GERTOLD WIESE 69191 Leimen, Im Schilling 4, 12.06.96

Ausgestellt am 12. Juni 1996

der Bürgermeister

Anzeige zur Bebauungsplan-Entscheidung

Keine Beanstandungen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/ § 74 Abs. 5 und 6 LBO Heilberg, den 31. Juli 1996

Landratsamt

Bauaufsicht

Durch örtliche Bebauungsplanung am 13.9.96 ist der Bebauungsplan verbindlich geworden.

der Bürgermeister