



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

0,4 Grundflächenzahl
höchstens hier z.B. 0,4
II Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze, hier z.B. zwei

HGP höchster Gebäudepunkt
- als Höchstgrenze -

TH Traufhöhe
- als Höchstgrenze -

DN zulässige Dachneigung

SD Satteldach mit Sonderform vgl. Textteil

WD Walmdach mit Sonderform vgl. Textteil

PD Pultdach

FD Flachdach

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

b Besondere (abweichende) Bauweise:
vgl. Textteil

Baugrenze

Fußschema der Nutzungsschablone

| Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------------|--------------------------|
| Grundflächenzahl GRZ | Höhe baulicher Anlagen |
| Bauweise | Dachform und Dachneigung |
| max. Zahl der Wohnungen je Geb. | |

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsfläche ohne Aufteilung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

LR Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Leingarten

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Wasserschutzgebiet Zone IIIA - III B

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Schemaschnitt zur Höhenfestsetzung

HGP_max 11,0m
TH_max 6,5m
Staffelgeschossversatz min 1,5m
max. 6,5m
bestehendes Gelände

Maßstab 1:1000

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Leingarten
Gemarkung: Großgartach

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Ravensberg“

Maßstab 1 : 1.000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Koch + Käser
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Kirchstraße 5
74199 Unterguppenbach
Tel.: 07131 58230-0
Fax: 07131 58230-26
www.vermessung-kaeser.de

Untergruppenbach, den 16.05.2013/ 27.09.2013

Verfahrensweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

| | | |
|---|-----|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) | am | 16.05.2013 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB) | am | 31.05.2013 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) | vom | 10.06.2013 bis 10.07.2013 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) | vom | 10.06.2013 bis 10.07.2013 |
| Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) | am | 27.09.2013 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | am | 02.10.2013 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | vom | 17.10.2013 bis 18.11.2013 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) | am | 06.12.2013 |

Ausgefertigt: Leingarten, den.....

Steinbrenner, Bürgermeister
Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In – Kraft – Tretten (§ 10 (3) BauGB)
am 12.12.2013
Zur Beurkundung:

Steinbrenner, Bürgermeister
[Signature]

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Bebauungsplan „Ravensberg“
Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**
- Grundflächenzahl: Siehe Einschrieb im Plan.
 - Zahl der Vollgeschosse: Siehe Einschrieb im Plan.
 - Höhe baulicher Anlagen: Vgl. Einschrieb im Plan.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist differenziert nach der geplanten Dachform festgesetzt:

Bei Dachform Sattel- und Zelt Dach (incl. Unterformen, vgl. 2.1):
Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und des höchsten Gebäudepunkts (HGP), jeweils in Metern über der Bezugshöhe (siehe 1.3, Höhenlage baulicher Anlagen), festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird am gedachten Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen, für den höchsten Gebäudepunkt ist der Schnittpunkt der Dachflächen maßgebend.

Bei Dachform Flach- und Pultdach:
Die maximale Höhe baulicher Anlagen mit Pult- oder Flachdach ist gegenüber der im Plan als höchsten Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe um 1,5 m reduziert. Für den höchsten Gebäudepunkt ist die oberste Kante des Daches (Attika bzw. Oberkante Pultdach) maßgebend. (Untere Bezugshöhe siehe 1.3, Höhenlage baulicher Anlagen.)
Ab einer Wandhöhe von 6,50m über der Bezugshöhe ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden und auf der/den straßenzugewandten Seite(n) und deren gegenüberliegenden Gebäudesite(n) um mindestens 1,50m vom Hausgrund zurückzusetzen (vgl. Schemaschnitt).

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
Die Bezugshöhe für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bildet die im Mittel gemessene, vorhandene Geländeoberfläche am geplanten Hausgrund.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise
Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 23 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf max. fünf Wohnungen im Einzelhaus und auf max. zwei pro Doppelhaushälfte.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.7 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Grundfläche von max. 25m² auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Nebengebäude pro Baugrundstück beschränkt.
- Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände von mindestens 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, bei Garagen mit automatisch öffnenden Garagentoren und überdachten Stellplätzen muss mindestens ein Abstand von 3,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserundurchlässige Abstandsfläche ist unzulässig.
- Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

1.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
(siehe Einzeichnungen im Plan)

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.

LR = Leitungsrecht zur Führung einer Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde Leingarten

Hinweise:

- Der Nordteil des Plangebiets liegt in der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Leinbachtal; Der Südteil des Plangebiets liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Leinbachtal. Die Schutzgebietsbestimmungen der Rechtsverordnung vom 01.12.2004 zum Wasserschutzgebiet Leinbachtal sind einzuhalten.
- Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb der Bergbauberechtigung „Schöne Renate“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen aus dem Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BbergG geleistet.

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ravensberg“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Pult- und Flachdächer bis 10 Grad Dachneigung sind extensiv zu begrünen.
Nachfolgende Unterformen sind bei den festgesetzten Dachformen zulässig:
- Satteldach mit Krüppelwalm,
- Satteldach mit zwei höhenversetzten Dachflächen bis max. 1,0 m Versatz,
- Walmdach auch als Sonderform Zelt Dach.
- Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Nur gedeckte Farben, leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die maximale Höhe von Einfriedungen beschränkt:
- Tote Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m Höhe zulässig.
- Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 1,8 m Höhe zulässig.

Von befahrbaren Verkehrsflächen und von Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 10 cm über dem Boden Kleinsäugtiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

- Stützmauern
Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 1,5 Stellplätze erhöht, bei der Entstehung von Bruchzahlen ist aufzurunden.