

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Leingarten
Gemarkung: Großgartach

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Untere Heilbronner Straße - 2. Änderung

Entwurf

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach
Tel. 07131.58230-0
Fax 07131.58230-26
www.vermessung-kaeser.de

Untergruppenbach, den 26.02.2016

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (!), § 13a BauGB) und Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	26.02.2016		
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 2 (1) BauGB, § 3 (2) BauGB)	am	10.03.2016		
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	21.03.2016	bis	21.04.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	31.05.2016		

Ausgefertigt: Leingarten, den.....

Steinbrenner, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen
Bauvorschriften, In - Kraft- Treten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Steinbrenner, Bürgermeister

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Heilbronner Straße - 1. Änderung“ und der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 31.05.2001, behalten ihre Gültigkeit.

Hinweise:

- a) Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten

- b) Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

- c) Das Planungsgebiet liegt 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 auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach § 115 ff. BBergG geleistet.“

Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

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

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

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 19-21a 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

Th= 6,2m
ü. EFH max. Traufhöhe über EFH

SD Satteldach

PD Pattdach

FD Flachdach

DN max maximal zulässige Dachneigung

--- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung

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

↔ Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und Gebäudeausrichtung

o Offene Bauweise

--- Baugrenze

ma der Nutzungsschablone

An der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max. Traufhöhe über Erdgeschossbodenhöhe
Grundflächenzahl GRZ	
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Leingarten
Gemarkung: Großgartach



Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Untere Heilbronner Straße - 2. Änderung

Maßstab: 1:500 Datum: 26.02.2016 Projekt-Nr.: 420150257



Klosterstraße 5
74196 Untergroupenbach
Fon: 07131 / 98 230 - 0
Fax: 07131 / 98 230 - 28
Mail: info@vermessung-kaeser.de
Web: www.vermessung-kaeser.de

M 1:500

MI II TH= 6,2m ü EFH
0,6 -

FD/SD/PD DN max 35°

8048

MI II TH= 6,2m ü EFH
0,4 -

FD/SD/PD DN max 35°

