



LEGENDE

Nutzungsschablone (Füllschema)		Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe	Fahrbahn	Mischverkehrsfläche
max. Zahl der Wohnungen	maximale Firsthöhe	Gehweg/Fußweg	Öffentliche Parkierungsflächen
maximale Grundflächenzahl		Verkehrsgrünflächen	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
WA	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Allgemeines Wohngebiet (WA)	Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Öffentliche Verkehrsflächen
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Mit Fahrrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
0,4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB maximale Grundflächenzahl (GRZ)	Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB
TH max. 4,5 m	maximale Traufhöhe	Entfallende Bäume	Böschungen
FH max. 8,7 m	maximale Firsthöhe		
GBH max. 12,5 m	maximale Gebäudehöhe		
(280,80)	maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN		
2.B			
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO			
SD 35-40°	Satteldach mit einer Neigung von 35-40° (Altgrad)		
Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	offene Bauweise		
überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Baugrenzen		
Gebäudestellung (Firstrichtung) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB			
Fläche für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	Feuerwehrgerechtes mit Stellplätzen und Außenanlagen		

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN "HART"

- A) RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.08.2004 (BGBl. I S. 1359). Es wird von der Überleitungsvorschrift in § 233 BauGB Gebrauch gemacht, damit gilt die Änderung durch Artikel 12 des OLG-Vertragsänderungsgesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 485).
 - Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771).
- B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.
- C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- nach Eintrag im Lageplan -
- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**
- Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen:
- Nr. 1 Wohngebäude.
 - Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 I.V.m. Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO**
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.**
- 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstgrenze.**
- 1.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.** Die Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben. Nach unten, niedriger, kann abgewichen werden.
- 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen im WA nach § 18 BauNVO in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO als Höchstgrenze:** Es gelten die maximalen Traufhöhen (TH), die maximalen Firsthöhen (FH) und die alternativ die maximalen Gebäudehöhen (GBH) von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe ist jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.
- 1.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
- nach Eintrag im Lageplan -
- Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Die Gebäudehöhenachsen und Firstrichtungen der Hauptgebäude sind parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Richtungspfeilen zu orientieren. Abweichungen bis zu 2° sind zulässig.
- 1.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO**
- Garagen, überdachte Stellplätze sowie sonstige Nebengebäude sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf der überbaubaren Fläche zulässig.
- Die der Versorgung der Grundstücke dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch auf der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
- 1.7 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
- Feuerwehrgerechtes mit Stellplätzen und Außenanlagen.
- 1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
- Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

- 1.9 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 I.V.m. Abs. 2 BauGB**
- Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Lageplan ist unveränderlich.
- Fahrbahn
 - Geh-/Fußweg
 - Mischverkehrsfläche
 - Mischverkehrsflächen
 - Parkplätze
 - Zufahrtsverbot an den gekennzeichneten Stellen
- 1.10 öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- nach Eintrag im Lageplan -
- Obstbaumwiese als Ausgleichsfläche.
- 1.11 Mit Fahrrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- nach Eintrag im Lageplan -
- Fahrrecht zugunsten der hinterliegenden landwirtschaftlichen Flurstücke.
- 1.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Auf den Flächen entlang der K 2091 sind besondere Vorkehrungen (passive Lärmschutzmaßnahmen) gegen Verkehrslärm notwendig. Im Baugenehmigungs- und im Kenntnisgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.
- 1.13 Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- Auf den im Lageplan eingetragenen Standorten sind mittel- bis großkronige, standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Folgende Baumarten werden empfohlen:
- | | |
|-------------|------------------------------|
| Roskastanie | Aesculus hippocastanum L. |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Baumhasel | Corylus colurna |
| Stadthorn | Pinus catalpaena Chanticleer |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Winterlinde | Tilia cordata |
- Anderer artverwandte Baumarten, sowie heimische Obstbäume sind ebenfalls zulässig.
- Die Erfüllung der Pflanzgebote ist im Antrag und bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Stadt nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.
- Entlang den landwirtschaftlichen Flächen des Außenbereichs sind die Abstände des Nachbarrechtes zu beachten.
- 1.14 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**
- 1.14.1 Betonfuß:** Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m in einem Abstand von 0,3 m von den Verkehrsflächen zugelassen werden. Der verbleibende Höhenunterschied ist durch Böschungen auszugleichen, deren maximales Verhältnis von Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 betragen darf.
- 1.14.2 Böschungen:** Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO**
- 2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**
- nach Eintrag im Lageplan -
- 2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad**
- Dachformen von Hauptgebäuden sind nur als Satteldach mit einer Dachneigung von 35 - 40° (Altgrad) zulässig. Abweichungen von bis zu 2° sind ausnahmsweise zulässig.
- 2.1.2 Dachdeckung**
- Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen zulässig. Glänzende oder spiegelnde Materialien sowie leuchtende oder reflektierende Farbtöne sind, mit Ausnahme von Dachflächenentern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, nicht zulässig.
- 2.1.3 Dachaufbauten**
- Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Werkstoff und Farbe übereinstimmen. Die geschlossene Wirkung des Hauptdaches darf nicht beeinträchtigt werden. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen. Dachaufbauten sind nur als Schiepp- oder Satteldächern zulässig, wenn ihre Länge in der Summe 50 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Es gelten folgende Maße (zur Verdeutlichung wird auf die Skizze verwiesen):
- Einzellänge max. 3,0 m;
 - Höhe max. 1,5 m;
 - Abstand zur Giebelwand mind. 1,5 m;
 - Abstand vom First mind. 0,5 m;
 - Abstand zur Traufe mind. 0,9 m;
 - Abstand zwischen den Gauben mind. 1,0 m.
- 2.1.4 Dachauschnitte**
- Dachauschnitte sind bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dachauschnitten darf 50 % der Gebäudelänge je Seite nicht überschreiten.
- 2.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**
- 2.2.1 Einfriedigungen**
- Mit toten Einfriedigungen bis 0,8 m Höhe ist gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,3 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedigung höher als 0,8 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe. Lebende Einfriedigungen sind bis maximal 1,5 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Die Pflanzen sind so zu platzieren, dass sie im ausgewachsenen Zustand das Lichtprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.
- 2.2.2 Stützmauern**
- Bei Höhenunterschieden von mehr als 2,0 m, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, können Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m in einem Abstand von 0,3 m von den Verkehrsflächen zugelassen werden. Der verbleibende Höhenunterschied ist durch Böschungen auszugleichen, deren maximales Verhältnis von Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 betragen darf.
- 2.2.3 private Stellplätze und Erschließungsflächen**
- Private Stellplätze und Erschließungsflächen sind soweit als möglich wasser-durchlässig herzustellen.
- 2.3 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO**
- Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE § 9 Abs. 6 BauGB**
- Erschließen von Grundwasser und Grundwasserabsenkung**
Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WO der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einseitig einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.
 - Niederschlagswasser**
Auf das Wassergesetz und die zugehörige Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 wird hingewiesen: Bei Neubauvorhaben ist die Möglichkeit der Versickerung oder Einleitung des Oberflächenwassers in einen Vorfluter zu prüfen und ggfs. anzuwenden. Eine Zustimmung der Wasserbehörde ist erforderlich.
 - Bodendenkmale**
Werden bei Baumaßnahmen 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 (§ 20 DöSchG). Auf die Anhörung von Ordnungsmitgliedern nach § 27 DöSchG wird hingewiesen.
 - Abfallbeseitigung - Altlasten**
Altlasten sind derzeit keine bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt als Untere Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn sofort zu benachrichtigen.
 - Immissionen durch die Landwirtschaft**
Emissionen, die durch die örtliche Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wie z. B. Gerüche, Lärm oder Staub, sind zu dulden. Die geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 18.05.2004
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	im Amtsblatt Nr. 8 am 25.02.2005
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung	gemäß § 3 BauGB erfolgte am 01.03.2005
4. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange	gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 21.02.2005
5. Auslegungsbefehl	gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durch Gemeinderat am 14.02.2005
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfauflage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 8 am 24.02.2005 Auslegung vom 05.03.2006 bis 06.04.2006
7. erneuter Auslegungsbefehl	gemäß § 4a BauGB durch Gemeinderat am 16.05.2006
8. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfauflage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 20 am 19.05.2005 Auslegung vom 29.05.2006 bis 12.6.2006
9. Satzungsbeschluss	gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 20.6.2006

Ausfertigt:
Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes und der originalen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 20.6.2006 zum Ausdruck kommt, überein.

Beilstein, den 21.6.06

Der Bürgermeister
Wolfgang

10. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 25 am 28.6.2006

11. In Kraft getreten
am 28.6.2006

Zur Beurkundung:
Beilstein, den 23.6.2006

Bürgermeister
Wolfgang

Original

Kreis Heilbronn Stadt Beilstein **Anlage 1**

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften "HART"

Die Übernahmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster beschnitten Blättelheim-Bisingen, den 19.01.2001

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER BERATENDE INGENIEURFÜR BAU- UND VERMESSUNGSWESEN, STADT- UND GRÜNPFLANZUNG TANNEBERGSTRASSE 43 74321 BIETIGHEIM-BISINGEN

Bebauungsplanentwurf und Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet: Blättelheim-Bisingen, den 03.11.2004/ku

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet: Blättelheim-Bisingen, den 03.01.2006/ku

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ergänzt: Blättelheim-Bisingen, den 16.05.2006/ku

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Anlagen:
Anlage 1 Lageplan mit Legende und Textteil
Anlage 2 Begründung