GEMEINDE KIRCHARDT
ORTSTEIL BERWANGEN
LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN "FORSTGÄSSLE"
1. ÄNDERUNG M: 1 : 500

Städtebauliche Planung: Völkel - Freie Architekten, 7519 Gemmingen, Sudetenstraße 5, Tel. (07267) 245

Gemmingen, den

Planfertiger: Völkel - Freie Architekten

Völkel FREIE ARCHITEKTEN Sudetenstr. 5 · 7519 Gemmingen · Ruf (07267) 245 Schloßstr. 7 · 6953 Gundelsheim · Ruf (06269) 9661

(2. Entwurf = September 1987)

Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen am laut Bekanntmachung vom , öffentlich ausgelegt vom bis (§ 2 a (6) BBauG).

Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen am (§ 10 BBauG).

Inkraftgetreten am

Laut Bekanntmachung vom

Öffentlich ausgelegt (§ 12 BBauG) am

Rechtsgrundlagen BBauG vom 18.08.1976 einschließlich Novelle 1979 BauNVO vom 15.09.1977, LBO in der Fassung vom 28.11.1983.

Kirchardt, den zur Beurkundung:

Bürgermeisteramt Kirchardt Eing.: 11. SEP. 1987 AZ 621.41

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG)

Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen (§ 16 (5) BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

öffentliche Grünanlage (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

II — zwei Vollgeschosse (Höchstgrenze) entsprechend Planeintrag siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 2.2

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) (höchstens) entsprechend Planeintrag

(0,6) — Geschoßflächenzahl (GRZ) (§ 20 BauNVO) (höchstens) entsprechend Planeintrag

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD WD — Dachform Satteldach, Walmdach, Neigung siehe Planeintrag (DN = Dachneigung in Grad)

Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§§ 22 und 23 BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen in Firstrichtung (§ 73 (1) LBO)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
DN Dachneigung	Bauweise
SD / WD Dachform	TRH Traufhöhe

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

P — öffentliche Parkierungsfläche

öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsflächen (§ 127 (2) Nr. 3 BBauG)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Parkanlagen

Führung von Verkehrsanlagen - und leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BBauG)

20 KV F — Elektrische Freileitung mit KV-Angabe

20 KV KABEL — unterirdische Erdleitung mit kV-Angabe

Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

Umformerstation

Fläche für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) Ne. 25a BBauG)

Baumpflanzzwang siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 1.2.3

PZ — Pflanzzwang für Sträucher, siehe schriftliche Festsetzung Nr. 1.2.3

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzwang siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 1.2.3)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

aufzuhebende Baugrenze aus gen. Bebauungsplan "Forstgässle" 1971

aufzuhebende Begrenzungslinie für Straßen und sonstiges aus gen. Bebauungsplan "Forstgässle" 1971

vorgeschlagene neue Flurstücksgrenze

aufzuhebende vorgeschlagene Grundstücksgrenzen aus Bebauungsplan "Forstgässle" gen. 1971

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Das Baugebiet wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (siehe Planeintrag) erklärt:

zum Allgemeinen Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Zum Allgemeinen Wohngebiet I (WA I § 4 BauNVO) Ausnahmen, soweit in § 4 Abs. 3 (2) BauNVO aufgeführt, sind im Bereich WAI zulässig.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

1.2.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) siehe Planeintrag

1.2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gebäude für öffentliche Verkehrsanlagen und für die öffentliche Versorgung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2.3 Pflanzzwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG) in Verbindung mit (§ 39 b Abs. 8 BBauG)

Etwa entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan sind Bäume als hochwachsende Einzelbäume (Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb) zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Als Baumarten können z.B. Vogelbeere, Ahorn, Ulme, Akazie und Obstbäume bzw. einheimische Laubgehölze gepflanzt werden. (keine Koniferen)

1.2.4 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze auf einer Breite von ca. 25 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 73 LBO)

Gebäudehöhen

2.1 Bei zweigeschossigen Gebäuden (Zahl der Vollgeschosse) von im Mittel gemessenem, festgelegtem Gelände bis zum Schnittpunkt von Wand und Dachhaut
bergseitig 4,00 m höchstens → siehe Planeintrag
talseitig 5,00m höchstens →

3. Hinweise

3.1 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen entsprechenden oder widersprechenden ortsrechtlichen Regelungen außer Kraft.

3.2 Die befestigten Flächen sollen mit einer individuellen Pflasterung versehen werden, die durchaus von Haus zu Haus verschieden sein kann und soll. Die Entwässerung dieser Flächen muß auf eigenem Grund erfolgen.

3.3 Die Überbauung der im Erdreich verlegten Kabel ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen unzulässig.

3.4 Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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 DSchG).

3.5 Die Forststraße (Teilstück aus Strecke E-C) wird aus dem Bebauungsplan "Ob der unteren Mühle" entnommen, und im Plangebiet des Bebauungsplanes "Forstgässle" planerisch abgedeckt.

3.6 Die Wohngartenbereiche sollten durch freiwachsende Gehölze bepflanzt werden, wobei auch Immergrüne wie: Cotoneaster, Feuerdorn, Ginster, Wacholder, Vogelbeere, Ahorn, Akazie usw. oder Obstbäume verwendet werden können. Pro Hauseinheit sollten mindestens eine Baumgruppe gesetzt werden.

3.7 **Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen der 20-KV-Freileitung und den noch zu errichtenden Gebäuden, ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muß mindestens 7,00 m und zum sonstigen Gelände mindestens 6,00 m betragen. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.**