



GEMEINDE ITTLINGEN



Baugebiet

" Dieterstal "

Allgemeines Wohngebiet

Rechtsgrundlagen:

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) in Verbindung mit dem Wohnbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S.617) gültig ab 01.01.1996 und der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S.577).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Architekturbüro

W. Kolb, Dipl.-Ing. (FH) und Partner

Sudetenstraße 4
Tel.: 07131/401639

74211 Leingarten
Fax.: 07131/403392

GEMEINDE ITTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "DIETERSTAL"

RECHTSGRUNDLAGEN:

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit dem Wohnbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) gültig ab 01.01.1996 und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde Ittlingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen, farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, Vermessungsamt Heilbronn, den 21.10.1996

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A.) Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO
- A.1) Art der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO
- A.1.1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO
Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.
- A.1.2) Mischgebiet (MI)
§ 6 BauNVO
- A.1.3) Dorfgebiet (eingeschränkt) MD/E
§ 5 Abs.1 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
§ 5 (2) Nr. 1 wird auf eine Tierhaltung eingeschränkt, die max. 2 Großvieheinheiten entspricht.
- A.2) Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

Gemäß Nutzungsschablone und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- A.3) Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BauGB und § 74 (1) LBO

Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung entsprechend Planeintrag.
Abweichungen an Eckgrundstücken und zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zulässig.
- A.4) Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

WA-Bereiche und MI-Gebiete für I-, II(m.b.E.)- und II-geschossige Bauweise entsprechend Planeintrag.

Im I- und II(m.b.E.)-geschossigen Bereich gilt:
offene Bauweise - zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Im II-geschossigen Bereich gilt:
offene Bauweise - zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von 30 m.

A.5) Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind auch auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig - Ausnahmen hiervon: In den festgelegten Pflanzbereichen (PG) sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Mit den Außenkanten der Garagen müssen Mindestabstände von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

A.6) Höhe der baulichen Anlagen
§ 16 (2) 4 und § 18 BauNVO

A.6.1) Sockelhöhen (Fußbodenoberkante EG)

Die max. Sockelhöhe ist als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan eingetragen. Die Sockelhöhe wird in Gebäudemitte gemessen, Bezugspunkt ist die Straßenhöhe (mitte Straße) an dieser Stelle.

Bei Eckgrundstücken ist die Straße zur Bemessung heranzuziehen an der die Maßangabe steht.

A.6.2) Gebäudehöhen (Höchstgrenzen)

Bereich I Geschosse und Bereich II(m.b.E.) Geschosse:
Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut = 3,50 m

Bereich II Geschosse:
Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut = 6,10 m
Firsthöhe über Straßenoberkante = max. 10,5 m

A.7) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Grünordnung
§§ 1(5) u. 9 (1) 15, 20 u. 25 BauGB und § 10 (1) LBO

A.7.1) Einschränkung der Versiegelung

Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen max. 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befestigt werden.

A.7.2) Versickerungsbeläge

Gehwege, Fußwege, PKW-Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so anzulegen, daß eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist. Die Bestimmungen der Wasserschutzzone WIIIA und die gutachterliche Bodenuntersuchung Dr. Köhler vom 22. Juli 1996 sind dabei zu beachten.

A.7.3) Flächen für den Eingriffsausgleich

Die im Plan mit EA bezeichneten Flächen dienen dem "Eingriffsausgleich". Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzauswahlliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

A.7.4) Pflanzgebot (PG) - (Gehölzauswahlliste s. Ziffer A.7.10)

Die mit einem Pflanzgebot "PG" belegten öffentlichen und privaten Flächen sind mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzauswahlliste dicht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

A.7.5) Öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmung

Die Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzauswahlliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

A.7.6) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mind. zu 50% wie folgt zu begrünen und zu erhalten: auf je 150 m² ist ein Baum mit mind. 15 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, falls nicht bereits eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Der im Plan festgesetzte Baumstandort kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde verändert werden.

A.7.7) Gestaltung der Vorgärten

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die nach Abs. B.3.3) der Festsetzungen zulässigen Einfriedigungen sind straßenseitig und seitlich mit Hecken zu hinterpflanzen, deren Höhe die zulässigen Einfriedigungshöhen nicht überschreiten dürfen.

A.7.8) Anpflanzen von Koniferen

Das Anpflanzen von Koniferen ist im gesamten Gebiet nicht zulässig-

A.7.9) Einzelpflanzgebot für Bäume

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume sind mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Fixierung der Einzelbaumstandorte im öffentlichen Verkehrsraum handelt es sich um Standorte, die aus ausbautechnischen oder gestalterischen Gründen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde geringfügig verschoben werden können.

A.7.10) Gehölzauswahlliste

Bäume: Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus Robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn), Prunus avium (Süßkirsche), Fraxinus excelsior (Esche) sowie einheimische Obstbäume.

Gehölze: Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Schleedorn), Cornus sanguinea (Hartriegel), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa canina (Heckenrose), Ligustrum vulgare (Liguster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Viburnum lantana (Schneeball), Clematis vitalba (Waldrebe).

Weitere Gehölzarten entsprechend Vorschlagliste der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau der LRA-Heilbronn sind zulässig.

A.7.11) Einzelpflanzbindung für Bäume

Die im Plan ausgewiesenen Bäume mit Einzelpflanzbindung sind an ihrem Standort zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

Sollte aus ausbautechnischen Gründen der Erhalt nicht möglich sein, so sind diese Bäume beim Endausbau bzw. bei Herstellung der Außenanlagen gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen.

A.7.12) Außenwandbegrünung

Eine Außenwandbegrünung der Gebäude ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen wünschenswert.

Mögliche Rankgewächse:

Hedera helix (Efeu), Polygonum aubertii (Knöterich), Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Clematis und Kletterrosen

A.7.13) Transformatorstationen

Freistehende Stationen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Versorgungsflächen sind außerdem dicht mit Büschen einzugrünen. Als Dachform ist Satteldach (SD) vorzusehen.

A.8) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

A.8.1) Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden im Bereich der privaten Flächen im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen.

A.8.2) Stützmauern / Böschungen

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 auszugleichen.

Zum Außenbereich hin beträgt die maximal zulässige Höhe 0,40 m. Hier sind zusätzlich die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" einzuhalten.

Gemäß § 74 Abs. 1 Ziffer 7 LBO (örtliche Bauvorschriften) bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnisgabe.

A.8.3) Abgrenzungen von Straßenflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers, einschl. Gehweg und Parkstreifen, werden entlang den Grundstücksgrenzen Rand- oder Saumsteine versetzt. Der zur Abstützung erforderliche Hinterbeton von 30 cm Breite und 40 cm Tiefe wird unterirdisch in die angrenzenden Grundstücke eingebaut.

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO

B.1) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) LBO

B1.1) Dachform

Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen
Zugelassen sind geneigte Dachformen, - reine Pultdächer an Hauptgebäuden sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind für Garagen Flachdächer zulässig, die dann zu begrünen sind.

B.1.2) Dachneigung

Max. Dachneigung 42°, mind. Dachneigung 35°

B.1.3) Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind naturrote bis rot-braune Ziegel- oder Dachsteinmaterialien zu verwenden. Schwarze, grelle und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Die Installation von Kollektoranlagen auf Dachflächen zur thermischen und photovoltaischen Solarenergienutzung ist zulässig.

B.1.4) Dachgaupen / Dacheinschnitte

Dachgaupen sind zulässig bis max. 25% der jeweiligen Dachseite. Dacheinschnitte sind zugelassen, jedoch nicht auf der gleichen Seite zusammen mit Dachgaupen. Der Abstand zum First muß 1,0 m, zum Ortgang mindestens 1,50 m betragen.

B.1.5) Fassaden

Mit Ausnahme der konstruktiv erforderlichen Bauteile ist bei der Fassadenausbildung nur die Verwendung von Putz, Stein und Glas zulässig.

Holzverblendungen sind nur bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche zulässig, ausgenommen reine Holzhauskonstruktionen die aus einer Außenfassade aus Holz bestehen. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Fassadenbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

B.2) Versorgungseinrichtungen und -leitungen
(§ 74 (1) LBO)

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Elektrische Versorgungseinrichtungen - Masten, Verteilerkästen, Trafostationen usw. dürfen auf nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

B.3) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 74 (1) 3 LBO

B.3.1) Geländeänderungen
§ 74 (1) 3 LBO

Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Geländeänderungen sind so auszuführen, daß der natürliche Geländeverlauf nicht beeinträchtigt wird. Bauaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu verarbeiten.

B.3.2) Stellplatzflächen und Hofflächen
§ 74 (1) 3 LBO

Diese Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material (Grünpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Trag- und Deckschicht o.ä.) herzustellen. Pro 4 Stellplätze ist ein hochwachsender Laubbaum lt. Pflanzliste zu pflanzen. Die Bestimmungen der Wasserschutzzone WIIIA und die gutachterliche Bodenuntersuchung Dr. Köhler vom 22. Juli 1996 sind dabei zu beachten.

B.3.3) Einfriedigungen
§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe (einschl. eventueller Sockel) von 1,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Straßenhöhe (Straßenmitte). Bei Eckgrundstücken wird die max. Höhe auf 0,80 m festgesetzt. Dies gilt auch für eine evtl. Bepflanzung. Bei allen übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die max. Höhe 1,20 m. Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Wellplatten, Bretterzäune u.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht zugelassen. Die Einfriedigung muß für Kleintiere durchlässig sein.

B.3.4) Abfallbehälter
§ 74 (1) LBO

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen aufgestellt werden.

B.4) Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
§ 74 (2) 2 u. 4 LBO i.V.m. § 4 (1) 1 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) über 50 m² auf 1,5 pro Wohnung festgesetzt.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

B.5) Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 (3) 2 LBO

Oberflächenwasser aus Versickerungsflächen einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in geeigneten Schachtanlagen mit mindestens 3 m³ Inhalt zu speichern und durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem (modifiziertes Trennsystem) anzuschließen und in das offene Grabensystem bzw. dem entsprechenden Rückhaltebecken zuzuführen. Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

C.) Hinweise für das Baugenehmigungs- und Kenntnissgabeverfahren

C.1) Erdaushub - Empfehlungen für das Baugenehmigungsverfahren
§ 10 u. § 74 (1) LBO

Der anfallende Erdaushub ist weitgehend im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

C.2) Belange des Landesdenkmalamtes

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird hingewiesen.

C.3) Belange des Bodenschutzes

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

C.4) Pflanzplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes zu enthalten.

C.5) Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

C.6) Lampen- und Baumstandorte

Die im Bebauungsplan eingetragenen Lampen- und Baumstandorte können, wenn es aus erschließungs- oder baulandumlegungstechnischen Gründen erforderlich ist, verschoben werden. Verbindlich ist jedoch der bei der Erschließung festgelegte Standort.

C.7) Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der weiteren Wasserschutzzone WIIIA. Die entsprechenden Bestimmungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten (§ 9 (6) BauGB).

Ausnahmen hiervon sind nur zulässig, wenn diese durch ein entsprechendes Bodengutachten sicher belegt und gerechtfertigt werden können (z.B. bei versickerungsfähigen Belagsarten). - Siehe hierzu Bodengutachten Dr. Köhler vom 22. Juli 1996 im Anhang der Begründung.

C.8) Belange des Wasserzweckverbandes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Aufgrund der Druckverhältnisse wird den Bauherren entlang der Höhenlinie 210,00 m ü.NN der Einbau von Spülkästen anstelle von Druckspülern in den WC's empfohlen.

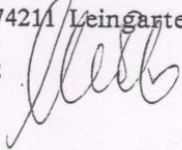
VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates (§ 2 BauGB)	am 12.06.1996
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 21.06.1996
Entwurfsbeschluß des Gemeinderates	am 24.07.1996
Bürgerbeteiligung gemäß (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 26.07.1996
Entwurfsbeschluß des Gemeinderates einschl. Auslegungsbeschluß	am 29.01.1997
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 7.02.1997
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 17.02.1997 bis 17.03.1997
Satzungsbeschluß des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am 30.04.1997
Satzung angezeigt und nicht beanstandet - Erlaß des Landratsamtes Heilbronn (§ 11 BauGB)	am 12. Juni 1997
Bekanntmachung der Satzung und des Anzeigeverfahrens und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB	am 27. Juni 1997

PLANFERTIGER:

Leingarten, den 24.07.96/29.01.97


Arch.-Büro W. Kolb, Dipl.-Ing. (FH)
und Partner
Sudetenstraße 4, 74211 Leingarten
Tel.: 07131/401639
Fax : 07131/403392



AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET:

Ittlingen, den 16.5.97

Bürgermeisteramt



Heck, Bürgermeister