

A II Schriftliche Festsetzungen

zum B-Plan "Gangolfsweg" der Gemeinde Ittlingen,
Landkreis Heilbronn

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BBauG)

1.1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes ergibt sich aus dem B-Plan, M. 1:1000, vom Oktober 1974, Januar 1979, April 1980, Juli 1980 und Oktober 1981.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Ziff. 1 BBauG)

2.1. Das "Mischgebiet" (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6, Abs. 1 und 2 BauNVO).

2.2. Ausnahmen nach § 6, Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1, Abs. 6, Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes.

2.3. Das "Gewerbegebiet" (GE eingeschränkt) wird gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß nur Gewerbebetriebe oder Betriebsteile - jeweils ohne genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - zulässig sind, die den zulässigen Dauerschallpegel eines Mischgebietes nicht überschreiten sowie keine Geruchs- und Staubbelastung verursachen.

2.4. Ausnahmen gemäß § 8, Abs. 3, Ziff. 1 BauNVO werden gemäß § 1, Abs. 6, Ziff. 2 generell zugelassen.
Ausnahmen gemäß § 8, Abs. 3, Ziff. 2 BauNVO werden gemäß § 1, Abs. 6, Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Ziff. 1 BBauG)

3.1. Die Zahl der Vollgeschosse, die max. zulässige Grundflächen- und Geschößflächenzahl im Plangebiet richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (B-Plan).

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Ziff. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1. Im Mischgebiet ist gemäß § 22, Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

4.2. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) nur als Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (§ 22, Abs. 2 BauNVO).

4.3. Im Gewerbegebiet ist die besondere (abweichende) Bauweise gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Offen, jedoch sind Gebäudelängen bis max. 100 m zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 2 BBauG)

5.1. Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG) muß an jeder Stelle des Baukörpers mind. 0,15 m über der angrenzenden Straßenhöhe liegen. Sie darf aber 0,80 m nicht über-

10539

HT

5.1. Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG) muß an jeder Stelle des Baukörpers mind. 0,15 m über der angrenzenden Straßenhöhe liegen. Sie darf aber 0,80 m nicht überschreiten.

5.2. Gebäudehöhen

Höchster Punkt des Gebäudes - max. 10,00 m ab OK-Sockel.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9, Abs. 1, Ziff. 13 BBauG)

6.1. Die Stromversorgung erfolgt durch Erdkabel.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9, Abs. 1, Ziff. 26 BBauG)

7. Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich. Diese werden im Verhältnis 1:2 in die Grundstücke gelegt und sind in den Querprofilen dargestellt. Längenschnitte und Querprofile sind Bestandteil des B-Planes.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9, Abs. 1, Ziff. 25 BBauG)

8.1. Die entlang der Elsenz stehenden Baumweiden und Sträucher sind zu erhalten und soweit sie fehlen durch Neupflanzungen von Baumweiden und Erlen sowie einheimischen Laubsträuchern zu ersetzen. Die Bepflanzung hat auf der Hangoberkante zu erfolgen. Soweit der Abwasserkanal parallel zur Elsenz verläuft (Flst.-Nr. 10762 - 64), erfolgt die Bepflanzung westlich der baum- und strauchfrei zu haltenden Leitungs-trasse.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung (§ 111, Abs. 1, Ziff. 1 LBO)

1.1. Im gesamten Plangebiet sind ebene und geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf max. 30° betragen.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111, Abs. 1 LBO)

2.1. Es wird darauf hingewiesen, daß Fassadenverkleidungen aus metallglänzenden Materialien, sowie grelle (Blendende) Farbtöne nicht zulässig sind.

3. Außenanlagen (§ 111, Abs. 1, Ziff. 6 LBO) + (§ 111, Abs. 2, Ziff. 1 LBO)

3.1. Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,50 m betragen, wobei geschlossene Einfriedigungen unzulässig sind. Stützmauern dürfen bis zu einer max. Höhe von 0,80 m errichtet werden.

C Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, daß Stützmauern entlang

10577

