

Planzeichenerklärung

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

Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GRZ maximale absolute Grundfläche (§ 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
 Beschränkt Öffentlicher Weg (§148(3) StrG)
Zweckbestimmung öffentlicher Feld-, Fuß- und Radweg sowie für Anlieger

4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

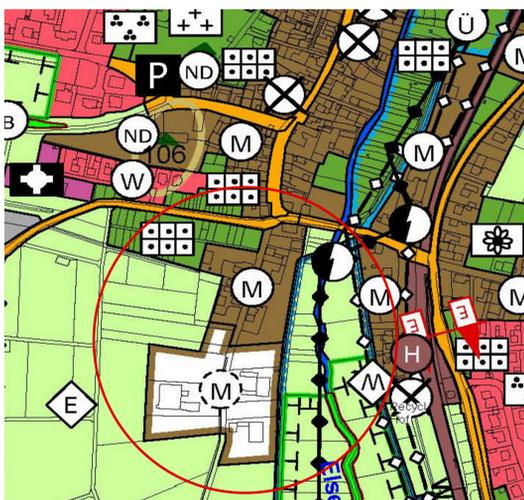
Private Grünflächen

5. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
 Abgrenzung eines unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung
2 GRZ (Grundflächenzahl)
3 Maximal Zahl der Vollgeschosse



Lage des Geltungsbereichs im Kontext zur Ortslage der Gemeinde Ittlingen
Auszug des festgestellten Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen

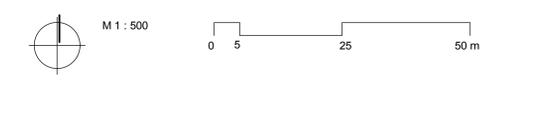
Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	09.02.2011
Öffentliche Bekanntmachung	am	18.02.2011
Öffentl. Auslegung (§3 (2) BauGB)	Beschluss am	13.04.2011
Öffentliche Bekanntmachung	am	21.04.2011
nochmalige Öffentliche Bekanntmachung (Korrektur)	am	29.04.2011
	durchgeführt vom	09.05.2011
	bis	07.06.2011
Beteiligung Behörden (§4 (2) BauGB)	Beschluss am	13.04.2011
	durchgeführt vom	26.04.2011
	bis	07.06.2011
Beschluss über Anregungen und Beschluss über nochmalige Beteiligung nach §4a (3) BauGB	Beschluss am	08.06.2011
Öffentliche Bekanntmachung	am	10.06.2011
Öffentl. Auslegung (§3 (2) i.V.m. §4a (3) BauGB)	durchgeführt vom	20.06.2011
	bis	06.07.2011
Beteiligung Behörden (§4 (2) BauGB)	Beschluss am	08.06.2011
	durchgeführt vom	09.06.2011
	bis	06.07.2011
Beschluss über Anregungen	am	13.07.2011
Satzungsbeschluss	am	13.07.2011

Ausfertigung der Satzung

Ittlingen, den _____

A.Heck, Bürgermeister (Siegel)



Entwicklungssatzung Heppich Satzung nach §34 (4) Nr. 2 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2865) m.W.v. 01.03.2010 i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ittlingen am 13.07.2011 folgende Satzung beschlossen:

§1 Geltungsbereich / Verbundene Satzungen

Der zum Teil bereits bebaute Bereich "Heppich" wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des §34 (1) BauGB festgelegt. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus der nebenstehenden Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Entwicklungssatzung Heppich steht in einem Verbund mit der Ergänzungssatzung Heppich (separates Satzungsverfahren). Der in der Ergänzungssatzung enthaltene Geltungsbereich ist als Hinweis im Lageplan dargestellt.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach §1 (einbezogene Entwicklungsflächen) richtet sich nach §34 BauGB sowie nach den nachfolgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß §5 BauNVO.

- Zulässig sind entsprechend §5 (2) BauNVO
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
 - Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
 - Wohngebäude
 - Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Handwerksbetriebe, die der Versorgung des der Bewohner des Gebietes dienen
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden die nach § 5 (2) Nr. 5, 8 und 10 BauNVO im Dorfgebiet (MD) zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 BauNVO)

Es wird eine GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO) entsprechend dem Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 20 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird die maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt.

§3 Weitere Festsetzungen

Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Geltungsbereich sind für Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-38 Grad zulässig. Für alle übrigen Gebäude im Nutzungskanon nach §5(2) BauNVO sind zusätzlich flacher geneigte Satteldächer, Flachdächer und fachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 3-10 Grad zulässig.

Freihalten eines gewässerbegleitenden Streifens (§9 (1) Nr. 10 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Entlang des den Geltungsbereich östlich begrenzenden Grabenlaufs ist ein Mindestabstand von 6,0m einzuhalten und von Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten.

Private Grünfläche (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Entlang der Hilsbacher Straße werden Straßen begleitend private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu pflegen. In den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Nebenanlagen in Form von Ställen / Schuppen / Gartenhäusern zur Unterbringung von Gartengeräten und zur hobbymäßigen Tierhaltung unzulässig. Bauliche Nebenanlagen dürfen eine Kubatur 20cbm nicht überschreiten, dies gilt auch für feste Einbauten zur Holzlagerung. Je Flurstück ist nur eine bauliche Nebenanlage zulässig. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist von der Hilsbacher Straße aus eine Zufahrt zum Flurstück 9773 mit einer maximalen Breite von 6,0m als Alternative zur Zufahrt von der Straße Heppich aus zulässig.

Freizuhaltenen Sichtfenster (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

Das Plangebiet liegt südlich der K 2147 (Hilsbacher Straße), wird von dieser erschlossen bzw. grenzt an. Dadurch bedingt ist zu beachten, dass bei der Neuanlage bzw. Änderung vorhandener Erschließungsstraßen sowie Zu- und Abfahrten zu Grundstücken, die entsprechenden Sichtfelder (5 m/70 m) geschaffen werden. Diese sind generell von baulichen Einrichtungen (z. B. Mauereinfriedungen, Lattenzaune usw.), sowie von hoch wachsenden Pflanzen (z. B. Büsche, Hecken usw.) frei zu halten, um die Sichtverhältnisse in die K 2147 (Hilsbacher Straße) zu gewährleisten.

Artenschutz (§44 BNatSchG)

Für den Geltungsbereich der Satzung liegt eine artenschutzrechtliche Konfliktschätzung (Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Entwurf März 2011) vor. Hierauf basierend werden folgende Festsetzungen getroffen:

Artenschutzrechtliche Prüfung
Vor Erteilung einer Baugenehmigung sind mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf die artenschutzrechtlichen Belange des §§ 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen. Hierfür sind Kontrollbegehungen zu Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechse vorzusehen und ggf. erforderliche Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich zu realisieren, wobei erfassungsmethodische und autökologische Sachwänge zu beachten sind.

Baufeldberäumung und ökologische Baubegleitung, Rodungen

Rodungen sind im Geltungsbereich nur in der Zeit vom 01.11.-28.02. zulässig.
Abbruch von Gebäuden
Der Abbruch ist nur nach Kontrollbegehung und Freigabe durch einen Fachgutachter zulässig. Geeignete Zeiten für den Abbruch von Gebäuden sind nach der Kontrollbegehung in Abhängigkeit von den festgestellten Arten festzulegen.

Eingriffe in den Boden
Zeitliche Beschränkungen für Eingriffe in den Boden sind nach der Kontrollbegehung in Abhängigkeit vom Vorkommen der Zauneidechse festzulegen.

§4 Hinweise

Mit dem Ziel einer Beschattung des östlich des Geltungsbereichs der Satzung liegenden Grabens wird empfohlen, den freizuhaltenen Streifen entlang des Grabens mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen feuchter Standorte und Obstbäumen zu bepflanzen.

§5 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ittlingen, den _____

Heck, Bürgermeister

Gemeinde Ittlingen Entwicklungssatzung Heppich nach §34 (4) Nr. 2 BauGB

Stand Satzungsbeschluss
13.07.2011
M 1:500

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

in Bürogemeinschaft mit:

Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner BDA, SRL

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippelnetzwerk.de