ING.-BÜRO FÜR VERMESSUNG, BAULEITPLANUNG UND STRASSENBAU
HERMANN JUNGINGER
HOCHBERGWEG 1 – TEL. 07321/4501
7920 HEIDENHEIM

Textteil

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten in Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften auher Kraft; dies gilt insbesonders für die bisherigen Bebauungspläne.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) u. § 1 (2) BauNVO) — Siehe Einschrieb im Lageplan. Im WA sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 4 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG u. §§ 16-21a BauNVO) — Siehe Einschrieb im Lageplan.

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BBauG u. § 18 BauNVO u. § 8 (7) LBO) — Siehe Einschrieb im Lageplan.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG u. § 22 BauNVO) — Siehe Einschrieb im Lageplan. Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG) — Siehe Einseichnung im Lageplan.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG) — Siehe Einseichnung im Lageplan. Die Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahmen weitere Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erst dann zugelassen werden, wenn die mit "Ga" gekennzeichnetet Flächen voll ausgenutzt sind.

7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BBauG u. § 14 BauNVO) — Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO, ausgenommen die Regelung für Garagen in Ziff. 6 und nicht überdachte Schwimmbecken, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 (1) 10 BBauG) — Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderndem Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Aufstapelung über 1,80 m, gemessen von der Verkehrsfläche, freizuhalten.

9. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG) — Die in Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kottbeln für Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten. Einzelheiten der Nutzung dieser Flächen durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen sind durch Grundbucheintragung festzulegen.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BBauG) — Die Erdgeschoßrohbauhöhe (EGRH), bezogen auf das eingezeichnete Bezugsnetz, ist im Plan eingetragen und auf ± 0,25 m einzuhalten.

11. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind (§ 9 (5) BBauG) — Im Baugebiet sind, soweit erforderlich, in den baulichen Anlagen Rückstaudoppelverschlüsse einzubauen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Äußere Gestaltung (§ 111 (1) 1 LBO) — Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock mit 0,50 m, gemessen von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren an Hausgrund zulässig. Konstruktive Kniestöcke dürfen 1,50 m nicht überschreiten. Für die Dacheindeckung sind keine hellen Materialien zulässig. Grelle Außenfarben sind zu vermeiden.

2. Dachform und Dachneigung (§ 111 (1) 1 LBO) — Siehe Einseichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.
2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen. Dachaufbauten sind unzulässig. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten.
2.2 Die Dächer der Garagen sind als Flachdach auszuführen, oder in das Dach des Hauptgebäudes einzuziehen.

3. Versorgungsleitungen (§ 111 (1) 4 LBO) — Die Verkabelung der Elektrohausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden unterirdisch zu verlegen. Dachständer sind nicht zugelassen.

4. Freiflächen (§ 111 (1) 6 LBO) — Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

5. Einfriedigungen (§ 111 (1) 6 LBO) — Zugelassen sind an der Straßenfront Sockel und Sträuche bis 0,20 m, ausgenommen notwendige Stützmauern bis max. 0,50 m. Zaun oder Hecke bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m, gemessen von den Verkehrsflächen. Zwischen den Grundstücken sind Einfriedigungen bis max. 1,50 m Gesamthöhe zugelassen.

6. Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände (§ 111 (1) 7 LBO) — Die Abstände nach § 7-9 LBO sind einzuhalten.

7. Gebäudehöhen (§ 111 (1) 8 LBO u. § 16 (3) BauNVO) — Das Höchstmaß zwischen Festgelegter Geländeoberkante und den Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut wird an der Traufseite bei eingeschossiger Bebauung hergsitig mit höchstens 3,50 m und talseitig mit höchstens 5,00 m festgesetzt. Die planungsrechtliche Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt.

8. Garagen (§ 69 LBO u. GaVo u. GaStrl.) — Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (6) BBauG)

1. Wasserschutzzone (§ 19 (1 u. 2) WHG) (VO des RP Nordwürtt. über das Wasserschutzgeb. für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Lw v. 14.2.77) — Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Landeswasserversorgung. Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wasserpfährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA — Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (Ir. 1.1.3 Anl. z. PlanZVO)
- I — Mß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (§ 17 (4), § 18 BauNVO) (§ 2 (7) LBO) (Ir. 2.1 Anl. z. PlanZVO)
- 0,4 — Mß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) Grundflächenzahl (§ 16, 17 und 19 BauNVO) (Ir. 2.2 Anl. z. PlanZVO)
- 05 — Mß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) Geschoßflächenmzahl (§ 16,17 und 20 BauNVO) (Ir. 2.3 Anl. z. PlanZVO)
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG) Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO) (Ir. 3.1.1 Anl. z. PlanZVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen, von Baugrenzen eingeschlossen und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG) (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 (1) 2 BBauG) (§ 23 (3) BauNVO) (Ir. 3.4 Anl. z. PlanZVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG) Firstrichtung bei Satteldach (Ir. 3.6 DIN 18003)
- Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG) (§§ 15, 21 a BauNVO) (Ir. 13.1 Anl. z. PlanZVO)
- Ga — Flächen für Garagenzufahrt (§ 9 (1) 4 BBauG)
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BBauG) Sichtfeld (Ir. 13.4 Anl. z. PlanZVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG) (Ir. 11 Anl. z. Planzeichenerl.)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BBauG) (Ir. 6.3 Anl. z. PlanZVO)
- Grünfläche (§ 9 (1) 15 BBauG) (Ir. 9 Anl. z. PlanZVO)
- Parkanlage (Nr. 9 Anl. z. PlanZVO)
- Spielplatz (Nr. 9 Anl. z. PlanZVO)
- V — Verkehrsgrünfläche
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG) (Ir. 13.3 Anl. z. PlanZVO)
- EGRH 571.70 — Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG) Erdgeschoßrohbauhöhe
- Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (2) BBauG) Längsneigung, Straßenhöhe, Entfernung (Ir. 6.4 DIN 18003)
- SD — Dachform (§ 9 (4) BBauG) (§ 111 (1) 1 LBO) Satteldach (Ir. 3.6 DIN 18003)
- 20°–30° — Dachneigung (§ 9 (4) BBauG)(§ 111 (1) 1 LBO) (Ir. 3.6 DIN 18003)
- Kn.max. 0,50 — Kniestock mit einer max. Höhe von s. B. 0,50 m zugelassen (§ 9 (4) BBauG) (§ 111 (1) 1 LBO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG) (Ir. 13.6 Anl. z. PlanZVO)
- Grenze unterschiedlicher Festsetzung (§ 9 (3) BBauG) (§ 16 (5) BauNVO)

Fillschema der Nutzungsschablone (§ 9 BBauG)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachform	Dachneigung
max. Kniestock	

- Bestehende Grenzen (§ 1 (2) PlanZVO)
- 570,00 — Höhenlinien (§ 1 (2) PlanZVO)
- 91/1 — Flurstücksnummer (§ 1 (2) PlanZVO)
- Geplante Grenzen (unverbindlich)

Kreis Heidenheim
Gemeinde Kattheim
Gemarkung Steinweiler

Gesehen! Kreis Landratsamt Heidenheim am 4.3.80

Bebauungsplan „Schlehenweg"

Vorentwurf gefertigt:
Stuttgart, im August 1976
Planungsbüro Plapper

Heidenheim, im August 1976

Auszug aus den Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
7920 Heidenheim, den 02. August 1976
Hermann Jeginger
Ingenieurbüro für Vermessungswesen, Bauleitplanung und Straßenbau
Hochbergweg 1, Tel. 07321/4501

Es gelten:
BBauG; 1976 BGBl. I S. 2256, berichtigt 1976 BGBl. I S. 3617
BauNVO; 1968 BGBl. I S. 1237, berichtigt 1969 BGBl. I S. 1 und 1977 BGBl. I S. 1757
PlanZVO; 1965 BGBl. I S. 21 und Anlage
LBO; 1972 Ges. Bl. S. 351, berichtigt 1975 Ges. Bl. S. 864
Baunutzungserl.; 1969 GABl. S. 365
Bauleitplanerl.; 1965 GABl. S. 665, berichtigt 1974 GABl. I. 980 und Anlage
Planzeichenerl.; 1966 GABl. S. 309

Verfahrensvermerke

Beschluß über die Aufstellung eines Bauleitplanes gem. § 2 (1) BBauG) bekannt gemacht am.....durch.....

Öffentliche Darlegung und Anhörung zur Planung gem. § 2a (2) BBauG bekannt gemacht am.....durch.....

Öffentliche Darlegung und Anhörung zur Planung gem. § 2a (3) BBauG) durchgeführt am.....

Auslegung gem. § 2a (6) BBauG bekannt gemacht am.....durch.....

Auslegung gem. § 2a (6) BBauG in der Zeit vom.....bis.....

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am.....

Genehmigt gem. § 11 BBauG vom.....mit Erlaß vom.....Nr.....

Genehmigung bekannt gemacht gem. § 12 BBauG am.....durch.....

In Kraft getreten gem. § 12 BBauG am.....

....., den.....