

GEMEINDE : BAD DITZENBACH

GEMARKUNG: BAD DITZENBACH

MASSNAHME: BEBAUUNGSPLAN

"HARTTAL" 1. Änderung



BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB 1:500

GEFERTIGT : DEGGINGEN ,DEN 11.06.1992 18.06.1992 17.09.1992 ANLAGE

INGENIEURBÜRO ROBERT SPEISER

STÄDTEPLANUNG + VERMESSUNG + EDV

REICHENBACHSTR. 5/1

7345 DEGGINGEN - 2

TELEFON 07334/3603

TELEFAX 07334/3438

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

PROF. MARTIN STOCKBURGER

STADTPLANER / ARCHITEKT / BDA

HACKLÄNDERSTR. 23

7000 STUTTGART 1

TELEFON 0711/462014

TELEFAX 0711/465111

1. TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN:

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.07.1987
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 01.04.1985
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender Textteil zum Bebauungsplan aufgestellt.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN: (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung.
(§ 9 (1) 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 **WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und Ziffer 5 BauNVO "Tankstellen" sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.


- 1.2 **SO Kur** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Kurgebiet

~~"-für - und Betrieb des Beherbergungsgewerbes
und Kurbetriebe".~~

1.3 Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten (§ 12 BauNVO + § 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

- Garagen sind, jeweils nach Planeintrag, zulässig als
 - TGa,e Tiefgaragen, erdüberdeckt und bepflanzt
 - Ga,e erdüberdeckte Garagen mit Bepflanzung
 - Ga,SD Garagen mit Satteldach
- FB... Die Höhenlage der Garagen (Fußbodenhöhe) über NN ist im Plan festgesetzt

 Fläche für Stellplätze, Garagen
und ihre Zufahrten

ST Stellplätze

1.4 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in der unüberbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
Siehe jedoch Ziffer 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
+ (§§ 16 - 21a + 23 BauNVO, § 73 (1) 7 LBO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne § 16 (2) 1 BauNVO wird nicht festgesetzt.
Die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen wird durch die Eintragung der überbaubaren Grundstücksfläche im Lageplan begrenzt.

2.2 Die Geschößfläche (GRZ) im Sinne § 16 (3) 2 BauNVO wird nicht festgesetzt.

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne § 16 (3) 3 BauNVO wird nicht festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)

~~***~~ Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen
FH ... Firsthöhe über NN

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firsthöhen (FH) über NN sind Höchstgrenzen, sie werden gemessen bis Oberkante Firstziegel.

Die Traufhöhe darf Talseits 5.50 m nicht überschreiten.
Sie wird gemessen vom im Mittel gemessenen vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO + § 9 (1) 2 BauGB)
jeweils nach Einschrieb im Zeichnerischen Teil

○ offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)




Einzelhäuser zulässig




Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.


3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 (1,3) BauNVO + § 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.


 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

 Die im Zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

 geplante Gebäudestellung

5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 (5) BauNVO)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



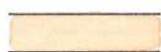
Gehweg
Fahrbahn



Öffentliche Grünfläche



Öffentliche Parkfläche



Geh- und Radweg

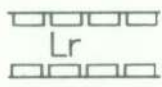


Mischfläche



Feldweg

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 und § 9 (6) BauGB)



Leitungsrecht, zugunsten der Gemeinde Eiad
Ditzenbach zur Führung von Wasserver-
und entsorgungsleitungen



Fahrrecht, zugunsten des landwirt-
schaftlichen Verkehrs



Leitungsrecht, zugunsten der Gemeinde Eiad
Ditzenbach zur Führung eines Wassergrabens
zum Hangwasserschutz

8. Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)



bestehende, oberirdische Hauptversorgungs-
leitung



bestehende, unterirdische Hauptversorgungs-
und Hauptwasserleitungen.

9. Das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)
Siehe auch Ziffer 5 Hinweise.



An den im Lageplan gekennzeichneten
Stellen sind Stäucher zu pflanzen.



An den im Lageplan gekennzeichneten
Stellen sind hochwachsende und land-
schaftsgerechte Bäume zu pflanzen.



Bäume mit unverbindlichen Standorten
(von den Standorten kann zur Anpassung an
die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden)

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützbauwerke sind von den Angrenzern auf den Grundstücksflächen zu dulden. Die Nutzung der Böschung bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.



Böschung



Stützmauer

11. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

12. Höhenlage der Verkehrsflächen
(§ 9 (2) BauGB)



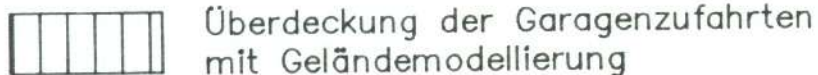
TS Höhe des Tangentenschnittes
(Visierbruches)



Straßenlängsgefälle

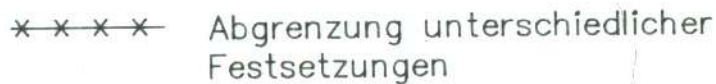


Straßenquergefälle



Überdeckung der Garagenzufahrten
mit Geländemodellierung

13. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher
Festsetzungen



Umformerstation

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

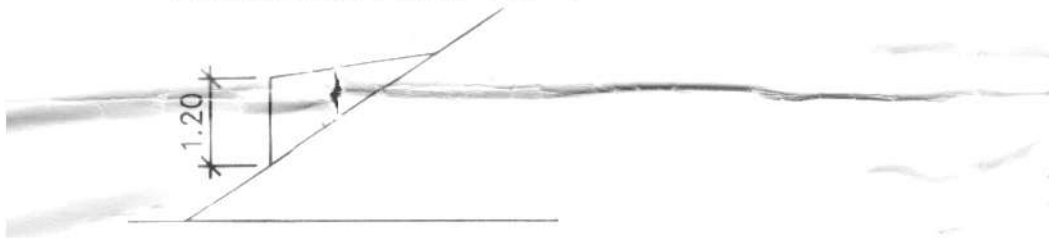
Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 73 LBO
gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

1. Dachform und Fassadengestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)
Dachform und Dachneigung für Wohngebäude
Zulässig sind geneigte Dächer

- 1.1 Dachneigung zwischen 25° und 35°

Dachaufbauten

- nur bei Dächern mit 35° Dachneigung.
- Länge, maximal halbe Dachlänge
- senkrechte Höhe von UK bis OK maximal 1.2 m.



Dachformen für Garagen, jeweils nach Eintragung
im Zeichnerischen Teil

- Ga,e Flachdach bepflanzt, erdüberdeckt
- Ga,SD Satteldach 25° – 35°

Äußere Gestaltung

- Material: Holz, Putz, Sichtmauerwerk
- Farben: Erdfarbenskala
- Farben der Dächer : rot, rotbraun, braun

2. Gestaltung der Freiflächen (§ 73 LBO)

2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 (2) 1 LBO)

Sämtliche Aufschüttungen und Abgrabungen sind, in Abweichung von § 52 (1) 28 LBO gemäß § 73 (2) 1 LBO, genehmigungspflichtig (§ 51 LBO)

Aufschüttungen oder Abgrabungen über 1.2 m bezogen auf das bestehende Gelände sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der notwendigen Stützmauern (§ 73 (1) 1 LBO)

Die Stützmauern müssen aus gestalterischen Gründen mit rankenden Gewächsen bepflanzt werden.

3. Oberflächen der Tiefgaragen

Die Tiefgaragen müssen erdüberdeckt und bepflanzt werden. (siehe 1.3 Planungsrechtliche Festsetzungen)

3.1 Stellplätze

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen. (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Spurbefestigungen)

4. Einfriedungen




Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig.

5. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt, zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,20 m und einer Tiefe von 0,35 m anzulegen.

Diese unterirdischen Stützbauwerke sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

III. HINWEISE

1.  Bestehende Böschungen sind nicht verbindlich.
2.  Höhenlinien
3.  geplante Grundstücksgrenzen
4. Die im Plan eingezeichneten Straßenbreiten und Höhen sind verbindlich.
5. Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mitzuliefern, der die Bepflanzungen, die Aufteilung der Flächen in befestigte und bepflanzte Flächen sowie die Veränderung der Topographie zeigt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.
6. Die im Plan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind nicht verbindlich. Diese werden von der Baurechtsbehörde festgelegt.
7. Im Plangebiet angetroffene Quellen oder Hangwasseraustritte sind in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu fassen und in den bestehenden Frischwasserkanal abzuführen. Für die Fassung und Ableitung der Wasseraustritte ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Firsthöhe
Bauweise	Dachneigung

Verfahrensvermerke

zur Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach
§ 13 BauGB für die Grundstücke Sonnenbühl 3 - 9

- Aufstellungsbeschuß nach § 2 Abs. 1 und § 13 BauGB am
09. Dezember 1993
- öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am
16. Dezember 1993
- Anhörung der Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke
sowie der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange vom
20. Dezember 1993
- Satzungsbeschuß nach § 10 und § 13 BauGB am 24. Februar 1994
- Anzeige beim Landratsamt Göppingen am 18. März 1994
- Bestätigung der Rechtmäßigkeit mit Erlaß vom 17. Juni 1994
- Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 30. Juni 1994
- somit in Kraft getreten am: 30. Juni 1994


ausgefertigt:

Bad Ditzingen, den 30. Juni 1994


Ueding
Bürgermeister



Lageplan für die Grundstücke
Sonnenbühl 3-9 blau geändert
gemäß Lageplanänderung des
Büros Speiser, Deggingen vom
6. 12. 1993
und satzungsgesetz
vom 24.2.94



VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschlußfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 2 BauGB am: 4. Juli 1991

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am: 11. Juli 1991

3. Frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB am: 13. April 1992

4. ~~Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher~~ Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB am: 13. April 1992

5. Feststellungsbeschluß des Entwurfes am: 11. Juni 1992

6. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht am: 17. Juni 1992
durch: Mitteilungsblatt Nr. 25/92
.....

7. Als Entwurf mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt vom: 26. Juni 68 31. Juli 1992

8. Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am: 17. September 1992

9. Durchführung des Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahrens gemäß § 11 BauGB vom: 2. November 1992

- Bestätigung der Rechtmäßigkeit mit Erlaß des Landratsamtes vom: 24. März 1993

10. Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB durch: Mitteilungsblatt Nr. 18/93 6. Mai 1993

11. Somit in Kraft getreten am: 6. Mai 1993
ausgefertigt:
Bad Ditzgenbach, den 6. Mai 1993

.....
(Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

zur Änderung des Bebauungsplans

"Harttal - 1. Änderung" in Bad Ditzenbach

im Bereich des Grundstückes Sonnenbühl 3
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

- Aufstellungsbeschluß nach § 2 Abs. 1 und § 13 BauGB am 29. Juni 1995
- öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 06. Juli 1995
- Anhörung der Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange vom 03. Juli bis 11. August 1995
- Satzungsbeschluß nach § 10 und § 13 BauGB am 14. September 1995
- Anzeige beim Landratsamt Göppingen am 15. September bzw. 20. Dezember 1995
- Bestätigung der Rechtmäßigkeit mit Erlaß vom 03. September 1996
- Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 12. September 1996
- somit in Kraft getreten am 12. September 1996

ausgefertigt:

Bad Ditzenbach, den 12. September 1996


Ueding
Bürgermeister

Beglaubigung

Der Bebauungsplan "Harttal"
der Gemeinde und Gemarkung Bad Ditzenbach
stimmt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
dargestellten Flurstücke (~~samt roter Einzeichnung~~) mit
dem Liegenschaftskataster überein. Abweichungen gegen-
über dem Grundbuch sind möglich.

Geislingen, den ..04.05.1993.

Staatl.Verm.Amt Göppingen
Außenstelle Geislingen
Schubartstraße 17


Ocker



Gemeinde Bad Ditzenbach
Bebauungsplan „Harttal 2. Änderung“

Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 13 Abs. 1 BauGB)	am 24. Juli 2003
Örtübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt	am 31. Juli 2003
Beteiligung der Eigentümer betroffener und benachbarter Grundstücke sowie der Träger öffentlicher Belange	vom 28. Juli bis 29. August 2004
Satzungsbeschluss des Gemeinderates Bebauungsplan (§ 10 BauGB)	am 11. September 2003
Satzungsbeschluss des Gemeinderates Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	am 11. September 2003
In Kraft getreten durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 18. September 2003

Ausgefertigt,
Bad Ditzenbach, den 12. September 2003


Ueding
Bürgermeister



*Deckblatt
"Hotel"
sh. Beilage*