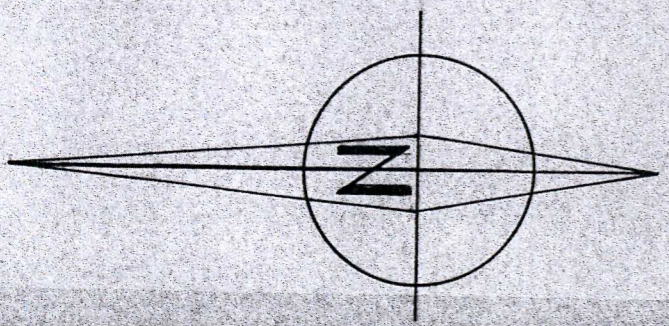


# ITTILINGEN

# LANDKREIS HEILBRONN BEBAUUNGSPLAN



## Auf der Spreit

### M. 1:500

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO vom 27.01.1990):

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

(entsprechend den Eintragungen im Plan)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.  
Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

siehe Einschrieb im Plan

##### 1.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 LB0)

siehe Einschrieb im Plan

##### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LB0)

Firstrichtung und Gebäudehaupttrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan.

##### 1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan:

offen (o), - zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m.

##### 1.6 Böschungen und Stützmauern bei Herstellung der Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Bauflächen in einem Neigungsverhältnis 1:1,5 zu errichten. Die im Plan bzw. den Geländeschnitten dargestellte Fläche für Abgrabungen bzw. Aufschüttungen stellen den äußersten Umfang des notwendigen Erdab- bzw. Auftrags dar. Die sonstige Nutzung der Böschung bleibt dem Eigentümer unbenommen. Anstelle der Böschung bzw. zur Verringerung derselben, können vom Eigentümer Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe hergestellt werden.

##### 1.7 Stützbauwerke bei Herstellung der Verkehrsflächen:

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 30 cm und einer Tiefe von max. 40 cm erforderlich.

Die am 26.9.90 erlassene  
Satzung wird nicht beanstandet  
(§ 11 BauGB), den 19. NOV. 1990



Landratsamt  
Heilbronn, den  
*Schneider*  
Schneider



1.7 Stützbauwerke bei Herstellung der Verkehrsflächen:  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 30 cm und einer Tiefe von max. 40 cm erforderlich.

1.8 Pflanzzwang - PZ  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)

1. Pflanzzwänge für Einzelbäume entsprechend Planeintrag.
2. Flächenhafte Pflanzzwänge (PZ)

Die im Plan mit Pflanzzwang (PZ) ausgewiesenen Flächen sind mit standortgerechten heimischen Obstbäumen, auch Laubbäumen, mit Zwischenpflanzungen von heimischen standortgerechten Sträuchern (keine Nadelhölzer) zu bepflanzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB:

2.1 Gebäudehöhen (GBH)  
(§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO i.V.m. § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

(siehe Einschrieb im Plan)  
Höchstmaß zwischen der festgelegten Bezugsebene und dem Dachfirst.

bei I -gesch. Gebäuden 8,5 m über Straßenniveau  
bei II-gesch. Gebäuden 10,5 m

Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der öffentlichen Straße (ggf. Gehwege) zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.

Geringfügige Abweichungen kann die Baurechtsbehörde zulassen.

2.2 Garagen  
(§ 73 Abs. 1 LBO, GaVO)

Dachform freistehender Garagen:  
Flach- und geneigtes Dach zulässig

2.3 Äußere Gestaltung - Dächer  
(§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung:  
Geneigte Dachformen und Dachneigung lt. Planeintrag.  
Flachdach und Pultdach ist unzulässig.

b) Dachdeckung:  
Ziegel oder braunes bis rotbraunes Material.  
Schwarze Farben sind unzulässig.

c) Außenfassaden:

Es sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden. Reflektierende Teile und Verkleidungen mit Asbestzementplatten sind unzulässig.

2.4 Außenanlagen und Einfriedigungen

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO u. § 9 (1) Ziff. 17 BauGB) 1. Geländenivellierung:

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Die Baugrundstücke sind vom Eigentümer bis auf das Straßenniveau aufzuschütten bzw. anzugleichen.

2. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sofern diese nicht als Stellplätze benötigt werden. Stellplätze für mehr als 4 Pkw sind durch Grünstreifen und Bäume zu gliedern.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB:

### 2.1 Gebäudehöhen (GBH)

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO i.V.m. § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

(siehe Einschrieb im Plan)

Höchstmaß zwischen der festgelegten Bezugsebene und dem Dachfirst.

bei I-gesch. Gebäuden 8,5 m über Straßenniveau  
bei II-gesch. Gebäuden 10,5 m

Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der öffentlichen Straße (ggf. Gehwege) zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßennachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.

Geringfügige Abweichungen kann die Baurechtsbehörde zulassen.

### 2.2 Garagen

(§ 73 Abs. 1 LBO, GaVO)

Dachform freistehender Garagen:

Flach- und geneigtes Dach zulässig

### 2.3 Äußere Gestaltung - Dächer

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

#### a) Dachform und Dachneigung:

Geneigte Dachformen und Dachneigung lt. Planeintrag. Flachdach und Pultdach ist unzulässig.

#### b) Dachdeckung:

Ziegel oder braunes bis rotbraunes Material. Schwarze Farben sind unzulässig.

#### c) Außenfassaden:

Es sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden. Reflektierende Teile und Verkleidungen mit Asbestzementplatten sind unzulässig.

### 2.4 Außenanlagen und Einfriedigungen

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO u. § 9 (1) Ziff. 17 BauGB) 1. Geländenivellierung:

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Die Baugrundstücke sind vom Eigentümer bis auf das Straßenniveau aufzuschütten bzw. anzugleichen.

#### 2. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sofern diese nicht als Stellplätze benötigt werden.

Stellplätze für mehr als 4-Pkw sind durch Grünstreifen und Bäume zu gliedern.

#### 3. Einfriedigungen:

Als Einfriedigungen am öffentlichen Verkehrsraum sind gestattet

##### a) bei niveaugleichem Anschluß:

Mauersockel bis 0,40 m Höhe mit Eisen- oder Holzgitteraufsatz bis zu einer Höhe von 1,00 m einschließlich Mauersockel oder mit Heckenhinterpflanzung bis zu 1,00 m Höhe.

b) Bei höherliegendem Grundstücksgelände Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe und einer bepflanzten Böschung mit einem Böschungsverhältnis von 1:1,5.

c) Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sind durch Hecken, Sträucher oder Baumgruppen eventuell in Verbindung mit Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe zulässig.