



**Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99/100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Bebauungsplan „Dämmle - 1. Änderung“  
Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Anlagen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind unzulässig (§ 1 (5) BauNVO). Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**  
Siehe Einschrieb im Plan.

a) Maximal überbaubare Grundfläche: 120 m<sup>2</sup> (vgl. Pläneinschrieb) (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)

b) Gebäudehöhe (Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand mit Dachstuhl) wird bergseitig auf max. 3,5 m festgelegt.

c) Zahl der Vollgeschosse: siehe Einschrieb im Plan

d) Größe der Flurstücke von 500 m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup>

**1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungs Pfeilen im Plan.

**1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**  
Die Erdgeschosshöhe (EFH) ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m  $\overline{NN}$ ) als Höchstmaß festgesetzt. Abweichungen bis max. 0,5 m sind zulässig.

**1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
offen, zugelassen sind nur Einzelhäuser (E).

**1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf eine Wohnung je Wohngebäude.

**1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

**1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen (eingeschossig), Carports, sonstige Nebenanlagen und Terrassen sind, zusätzlich zur maximal überbaubaren Grundstücksfläche (vgl. 1.2 a)), bis insgesamt maximal 45 m<sup>2</sup> Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserdurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandfuge ist unzulässig.

b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenverdrichtungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdrichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

d) Der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

e) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

f) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsstabile Beschichtung zwingend.

g) Bei Gebäudeabriss oder Bebauung der Gartenflächen müssen punktuelle artenschutzrechtliche Begutachtungen erstellt werden.

h) Sobald eine konkrete Planung oder Bauvoranfrage vorliegt muss bei Gebäudeabriss oder Bebauung der Gartenflächen eine punktuelle artenschutzrechtliche Begutachtung erstellt werden. Die Untersuchungshäufigkeit ist abhängig von den geplanten Maßnahmen und sollte mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

**Hinweise:**

a) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium, Abteilung Denkmalpflege, ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

b) Auf Grund der geologischen Untergroundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

c) Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Rodungen von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sind ebenfalls in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. durchzuführen.

**2. Örtliche Bauvorschriften  
für den Geltungsbereich des Bebauungsplans: „Dämmle - 1. Änderung“:**

**2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: siehe Nutzungsschablone

b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

**2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Wo Straßen im Einschnitt verlaufen, sind Mauern bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

**2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstückstelle (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Von den unbebauten Grundstücksflächen muss mindestens 2/3 begrünt werden. Diese sind mit heimischen Pflanzen und Gewächsen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Fremdländische Nadelhölzer und Pappein dürfen nicht angepflanzt werden. Pflanzabstand von ca. 1 m x 1 m.

Antenempfehlung: siehe Falblatt „Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn“ (vgl. Anlage der Begründung oder unter: www.landkreis-heilbronn.de; Unsere Dienstleistungen/Formulare und Downloads/Bauen, Umwelt und Natverkehr).

**2.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze erhöht.

**ZEICHNERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**

<p>--- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)</p> <p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-8) und § 74 (1) LBO)</p> <p>120m<sup>2</sup> höchstzulässige Grundfläche, hier z.B. 120m<sup>2</sup> zulässige Dachneigung</p> <p>Dachform</p> <p>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)</p> <p>Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Baugrenze</p> <p>Firstrichtung (§ 74 (1) LBO)</p>	<p>Verkehrflächen (§ 9 (1) 11 u. § (2) BauGB) Aufteilung unverbunden</p> <p>Gehweg</p> <p>Fahrbahn mit Höhenlage</p> <p>PK-Platz</p> <p>Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)</p> <p>Uniformstation</p> <p>Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)</p> <p>Spielplatz</p> <p>Füllschema der Nutzungsschablone</p> <table border="0"> <tr> <td>Art der baul. Nutzung</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Dachneigung</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Überbaubare Fläche</td> </tr> </table>	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Dachform	Dachneigung	Bauweise	Überbaubare Fläche
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse						
Dachform	Dachneigung						
Bauweise	Überbaubare Fläche						

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Zaberfeld  
Gemarkung: Zaberfeld

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Dämmle - 1. Änderung“**

Maßstab 1 : 500  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

**Matthias Käser**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung  
Kirchstraße 5  
74199 Untergroupenbach  
Tel. 07131.58230-0  
Fax 07131.58230-26  
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 11.04.2017/26.09.2017

**Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Aufstellungs- und Auslegungsschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB) (§ 3 (2) BauGB)	am 11.04.2017
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentl. Auslegung (§ 2 (1), § 3 (2) BauGB)	am 09.06.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 19.06.2017 bis 21.07.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am 26.09.2017

Ausgefertigt: Zaberfeld, den 11.04.2017  
Csaszar, Bürgermeister

Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB), am 13.10.2017

Zur Beurkundung:  
Csaszar, Bürgermeister