



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)		
MI/E	Mischgebiet, eingeschränkt (s. Textteil C.1.1)	§ 6, § 1(5) und § 1(6) BauNVO
2 WE	Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.	§ 9(1)6 BauNVO
H	Maximale Gebäudehöhe	§ 16 und § 18 BauNVO
H x/y	mindestens "x" m / höchstens "y" m (s. Textteil C.1.2)	
0,3 u. 0,4	Grundflächenzahlen - max.	§ 19 BauNVO
a1, a2	Abweichende Bauweisen 1 und 2 (s. Textteil C.1.3)	§ 22(4) BauNVO
—•—•—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5) BauNVO
—x—x—	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen bezüglich der zulässigen Gebäudehöhen	§ 16(5) BauNVO
— — —	Baugrenze (s. Textteil C.1.4)	§ 23(3) BauNVO
← — —	Stellung der baulichen Anlagen: Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude	§ 9(1)2 BauGB
— — —	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Fahrbahn, Gehweg, gemischte Nutzung, Parkplatz, Grünfläche	§ 9(1)11 BauGB
— — —	Höhenlage der Verkehrsfläche	§ 9(2) BauGB
— — —	Wasserfläche (Zaber)	§ 9(1)16 BauGB
— — —	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Textteil C.1.6)	§ 9(1)20 BauGB
●	Anpflanzung Einzelbaum (s. Textteil C.1.7.1)	§ 9(1)25a BauGB
○	Flächige Anpflanzung (s. Textteil C.1.7.2)	§ 9(1)25a BauGB
●	Erhaltung Einzelbaum	§ 9(1)25b BauGB
— — —	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (s. Textteil C.1.8): Abgrabung	§ 9(1)26 BauGB
— — —	Aufschüttung	§ 9(1)26 BauGB
— — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB

BAUORDNUNGSRECHT (§ 74(1)1 LBO)	
SD	Satteldach
DN	Dachneigung
← — —	Dominierende Firstrichtung der Hauptgebäude

TEXTTEIL

- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253)
 - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132)
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S.617)
- B. AUFHEBUNG**
 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
- C. FESTSETZUNGEN**
 In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:
- C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- 1. MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO), EINGESCHRÄNKT (§ 1(5) u.(6) BauNVO)**
 Nicht zulässig sind:
 * Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 * Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 * Gartenbaubetriebe,
 * Tankstellen,
 * Vergnügungsstätten aller Art.
- 2. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)**
- 2.1 TRAUFGÄNGEN**
 Von dem im Mittel gemessenen festgelegten Gelände am jeweiligen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut entsprechend Planeinschrieb. Die Höhen sind auf min.3/4 jeder Traufhöhe einzuhalten.
- 2.2 FIRSHÖHEN BEI SATTELDÄCHERN**
 Vom Erdgeschoßfußboden bis zum First
 bei H = 4,0 m max. 8,0 m
 bei H = 6,5 m max. 10,5 m
 bei H = 7,0 m max. 11,5 m
- 3. ABWEICHENDE BAUWEISEN - a - (§ 22(4) BauNVO)**
- 3.1 a1:** Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 14 m Länge.
- 3.2 a2:** Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 18 m Länge.
- 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)**
 Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1) 20 BauGB)**
- 5.1** Parkplätze, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflastersteinen, breitfugigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.
- 5.2** Tiefgaragen müssen mit min. 0,6 m Erde überdeckt und begrünt werden.
- 6. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)**
 Die Flächen sind i.S. eines natürlichen Gewässerrandstreifens als naturnahe Grasfläche ohne jegliche Einfriedigung und Bodenbefestigung oder bauliche Nutzung zu erhalten bzw. zu gestalten.
 Hinweis: Die gewässer- und landschaftsgerechte Uferbepflanzung ist innerhalb des Gewässergrundstückes vorhanden, bzw. zu vervollständigen (s. C.1.7.2)

- 7. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)**
- 7.1 Einzelbäume:**
 Im Sinne der Planzeichnung sind hochstämmige, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen.
- 7.2 Flächige Anpflanzungen:**
 Der vorhandene Uferbewuchs der Zaber ist mit standortgerechten Sträuchern wie z.B. *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Euonymus europaeus*, *Salix purpurea*, *Sambucus nigra*, *Viburnum opulus* zu unterpflanzen.
- 8. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)**
 Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.
- C.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO) -**
- 1. STELLPLÄTZE (§ 74(2)2)**
 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37(1) LBO wird auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.
- 2. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)**
- 2.1 Dachdeckung:**
 Für die Deckung der Satteldächer sind nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit ziegelroten bis rotbraunen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.
- 2.2 Dachgauben:**
 Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/4 der Traufhöhe, die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/3 der Traufhöhe betragen. Dachgauben müssen vom Organg min. um das 1 1/2-fache Maß der Fensterhöhe abgerückt sein.
 Der obere Anschlag der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muss min. 1,0 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- 3. FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)**
- 3.1 Material und Farbgebung:**
 Zulässig sind verputzte Fassaden mit heller bis weißer Farbgebung. Grelle Farbtöne und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Die untergeordnete Verwendung von Holz und Stein ist zulässig. Holzhäuser können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie das Ortsbild nicht stören.
- 3.2 Gliederung:**
 Gebäudefassaden sind spätestens nach 12 m durch Wandversprünge von min. 0,25 m Tiefe, Erker oder durch ähnlich wirksame andere Maßnahmen vertikal zu gliedern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Fassade für das Orts- und Straßenbild nicht wirksam ist.
- 4. ANTENNEN (§ 74(1)4 LBO)**
 Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabolantennen (Schüsselantennen), wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Je Einzelhaus-, je Doppelhaus und je Hausgruppe ist nur eine Parabolantenne zulässig.
 Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzel- und Doppelhaus nur eine Außenantennenanlage zulässig.
- 5. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 74(1)5 LBO)**
 Sind für Neubauten nicht zulässig.
- 6. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 74(1)3 LBO)**
 Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen min. 1,5 m seitlichen Abstand einhalten. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 Dies gilt nicht bei angrenzenden Grünflächen, die Bestandteil von Verkehrsflächen sind.
- 7. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74(1)3 LBO)**
 In einer Zone von 30 m Abstand zur festgesetzten Wasserfläche der Zaber sind keine toten Einfriedigungen und keine geschlossenen Hecken zulässig.

- D. HINWEISE**
- 1. BAUGRUND**
 Wegen der Lage des Baugebietes in der Talaue, können aufgrund der üblichen geologischen Verhältnisse (Standfestigkeit, Wasser) besondere bauseitig zu ergreifende Gründungsmaßnahmen erforderlich werden.
- 2. GEBÄUDEHÖHEN / VOLLGESCHOSSE**
 Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen folgenden Vollgeschoßzahlen:
 H 4,0 m = I Vollgeschoß
 H 5,5/6,5 m und 5,5/7,0 m = II Vollgeschosse
- 3. Eventuelle Bodenfunde**
 Auf die Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

GEMEINDE ZABERFELD LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN

ORTSMITTE ZABERFELD

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand Februar 1992)

MOSER
 Ingenieurbüro für Vermessung und Bauplanung GmbH
 74080 Heilbronn, Limesstraße 9
 Tel. 07131 / 9220-0 Fax 9220-20

03.09.1996
 Dipl.-Ing. (FH) Walter Moser
 Freier Stadtplaner + Vermessungsingenieur

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 10. AUG. 1992 / 26. SEP. 1995
Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB	am
Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB	am 21. NOV. 1995
Auslegung bekannt gemacht gem. § 3(2) BauGB	am 22. DEZ. 1995
Ausgelegt gem. § 3(2) BauGB	vom 15. JAN. 1996 bis 30. FEB. 1996
Satzung - beschlossen gem. § 10 BauGB	am 3. SEP. 1996
- angezeigt gem. § 11 BauGB dem Landratsamt Heilbronn	am 11. OKT. 1996
- nicht beanstandet gem. § 11 BauGB	am 04. NOV. 1996
Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB	am 13. DEZ. 1996

Die am 03. Sep. 1996 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
 Heilbronn, den 04. Nov. 1996
 Landratsamt
 Schneider

z.B. Zaberfeld, der 13. DEZ. 1996
 Bauer
 Bürgermeister