



M. 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse - max	§ 16 und § 20(1) BauNVO
0,4	Grundflächenzahl - max	§ 19 BauNVO
0,5	Geschossflächenzahl - max	§ 20 BauNVO
	Offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser	§ 22(2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23(3) BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen: Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude	§ 9(1)2 BauGB
	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung und Anschluss:	§ 9(1)11 BauGB
	gemischte Nutzung	
	Grünfläche	
	Ein- und Ausfahrtsverbot	
	Private Grünflächen: Gärten	§ 9(1)15 BauGB
	Mit Rechten zu belastende Flächen: Leitungsrecht Abwasser, zugunsten der Gemeinde Zaberfeld.	§ 9(1)21 BauGB
	Anpflanzung hochstämmiger, bodenständiger, standorttypischer Laubbäume	§ 9(1)25a BauGB
	Flächen mit Erhaltung von Anpflanzungen	§ 9(1)25b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB

BAUORDNUNGSRECHT (§ 73(1)1 LBO)

<b>SD</b>	Satteldach
<b>DN</b>	Dachneigung
	dominierende Firstrichtung der Hauptgebäude

TEXTTEIL

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S. 132)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 S. 599), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 426)

B. AUFHEBUNGEN

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan "Hofacker", rechtskräftig seit dem 15.11.1985.

C. FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)**  
Im Sinne der Planzeichnung sind hochwachsende, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen.
- 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)

- DÄCHER (§ 73(1)1 LBO)**
  - Dachdeckung:**  
Für die Deckung der Satteldächer sind nur Ziegel oder kleinteilige Formate mit ziegelroten, nicht glänzenden Farbflächen zulässig.
  - Dachgauben:**  
Die Längen der Dachgauben dürfen max. 1/3 der Länge der Traufe haben. Dachgauben müssen vom Ortsgang min. um das 1/2-fache Mass der Fensterhöhe abgerückt sein.
- FASSADEN (§ 73(1)1 LBO)**  
Zulässig sind verputzte Fassaden mit gedeckter, erdiger Farbgebung.

- ANTENNEN (§ 73(1)3 LBO)**  
Aussenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabol-Schüsselantennen, die farblich auf ihren Hintergrund abgestimmt sind. Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist, ist je Einzelhaus nur eine Aussenantennenanlage zulässig.
- NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 73(1)4 LBO)**  
Sind für Neubauten nicht zulässig.
- EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 73(1)5 LBO)**  
Tote Einfriedigungen sind auf max. 0,3 m Höhe zu beschränken. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,0 m hinter der Grenze zur Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.
- GEBAUDEHÖHEN (§ 73(1)7 LBO)**  
Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bei 1 Vollgeschoss max. 4,0 m auf min. 2/3 jeder Traulänge bei 2 Vollgeschossen max. 6,5 m auf min. 2/3 jeder Traulänge

GEMEINDE ZABERFELD LKR HEILBRONN  
BEBAUUNGSPLAN "SPITZENBERGWEG"

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster (Stand April 1990)

INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNGSWESEN UND BAULEITPLANUNG  
\* ROLF EURICH + WALTER MOSER \*  
71 HEILBRONN KARLSTRASSE 80 Tel. 07131-10061 FAX 164672

den 23.10.1990  
Vermessungsingenieur  
öffentlich bestellt und vereidigt

- \* Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 28. Aug. 1990
- \* Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am 09. Nov. 1990
- \* Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB am 19. Nov. 1991
- \* Auslegung bekannt gemacht gem. § 3(2) BauGB am 12. April 1991
- \* Ausgelegt gem. § 3(2) BauGB vom 22. April 1991 bis 24. Mai 1991
- \* Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB am 02. Juli 1991
- angezeigt gem. § 11 BauGB dem Landratsamt am 25. Okt. 1991
- nicht beanstandet gem. § 11 BauGB am 04. Dez. 1991
- \* Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB am 17. Jan. 1992

Die am 27.8.91 erlassene Satzung wird nicht beanstandet z.B. Zaberfeld (S. 1 BauGB), Heilbronn, den 4. Dez. 1991.  
Schneider  
Bürgermeister

