



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

M/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 mindestens "x" m / höchstens "y" m (s. Textteil C.1.2)	§ 16 und § 18 BauNVO
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
—•—•—	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
—•—•—	Verkehrsräume 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 (§ 73(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. AUFBEHUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

#### C. FESTSETZUNGEN

##### 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 Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
 \* Gartenbaubetriebe,  
 \* Tankstellen,  
 \* Vergnügungstätten aller Art.

##### 2. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

2.1 **TRAUFHÖHEN**  
 Von dem im Mittel gemessenen festgelegten Gelände am jeweiligen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut entsprechend Planschrieb. Die Höhen sind auf min. 3/4 jeder Traufhöhe einzuhalten.  
 2.2 **FIRSTHÖHEN BEI SATTELDÄCHERN**  
 Vom Erdgeschosßfußboden 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 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, breittufigen 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 Grünfläche 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, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.  
 7.2 **Flächige Anpflanzungen:**  
 Der vorhandene Uferbewuchs der Zaber ist mit standortgerechten Sträuchern wie z.B. *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Euonymus alpinus*, *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 Stützwerke (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) LBO)

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

##### 2. DÄCHER (§ 74(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 Farbtonen 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 Ortsgang min. um das 1 1/2-fache Maß der Fensterhöhe abgedeckt 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) LBO)

3.1 **Material und Farbgebung:**  
 Farb- 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) LBO)

Zulässig sind verputzte Außenantennen, 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 Talau, können aufgrund der üblichen geologischen Verhältnisse (Standfestigkeit, Wasser) besondere bauseitig zu ergreifende Gründungsmaßnahmen erforderlich werden.

##### 2. GEBÄUDEHÖHEN / VOLLGESCHOSSE

Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen folgenden Vollgeschosshöhen:  
 H = 4,0 m = I Vollgeschosß  
 H = 5,5/6,5 m = II Vollgeschosse

##### 3. Eventuelle Bodenfundamente

Auf die Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### BEBAUUNGSPLAN ORTSMITTE ZABERFELD RECHTSKRÄFTIG SEIT 13.12.1996

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl - max.	§ 19 BauNVO
a3	Abweichende Bauweise 3 (s. Textteil C.1.3.3)	§ 22(4) BauNVO

### TEXTTEIL

#### A. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)  
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)  
 Planzeicherverordnung (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### B. AUFBEHUNG

Die nicht mit den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes übereinstimmenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortsmitte Zaberfeld“, rechtskräftig seit dem 13.12.1996, werden aufgehoben. Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

#### C. FESTSETZUNGEN:

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

##### C.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

3. **ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO)**  
 a3: Geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Fläche.

### GEMEINDE ZABERFELD LANDKREIS HEILBRONN

## BEBAUUNGSPLAN ORTSMITTE ZABERFELD 1. ÄNDERUNG Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand Januar 1999).

Heilbronn, den 07.09.1999  
 Dipl.-Ing. Andreas Braun  
 Beratender Ingenieur

VERMESSUNGSBÜRO  
 BRAUN + NAGEL GmbH  
 Molkenstraße 16 Tel. 07131679970  
 74072 Heilbronn Fax 07131679979  
 E-Mail: braun.nagel@t-online.de

#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsaufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB am 15.09.1998
  2. Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB am 15.09.1998
  3. Beteiligung der betroffenen Bürger gem. § 13(2) BauGB am 23.09.1999
  4. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13(3) BauGB am 04.09.1999
- oder: 3. Auslegungsbefehl gem. § 3(2) BauGB am .....
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes gem. § 3(2) BauGB am .....
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom ..... bis .....
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB am .....
5. Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB am 21.09.1999

Ausfertigung: Zaberfeld, den 20.04.2000  
 Bürgermeister Kraft

6. Genehmigung durch das Landratsamt Heilbronn gem. § 10(2) BauGB (nur falls erforderlich) am .....

7. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung (nur falls erforderlich) / des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am 11.09.2000

Zur Urkunde: Zaberfeld, den 11.09.2000  
 Bürgermeister Kraft