



- LEICHNERKLÄRUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauWO)
  - MI Mischgebiet (§ 6 BauWO)
  - EGE Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 (5) BauWO)
  - GRZ Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauWO)
  - GFZ Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauWO)
  - O offene Bauweise
  - EA nur Einzelhäuser zulässig
  - HA nur Hausgruppen zulässig
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - BA Baugrenze (§ 23 (3) BauWO)
  - UB überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauWO)
  - STH Stellung der baulichen Anlagen mit Angabe Hauptfrischrichtung (§ 9 (3) BauWO, § 73 (4) LBO)
  - Verkehrsflächen § 9 (1) 11, (6) BBAUG
    - Fahrbahn
    - Richtlinie Gehweg
    - Fahrbahn
    - Richtlinie Gehweg
    - Gelbstreifen, niveaugleich wie Fahrbahn
    - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - P öffentliche Parkplätze
  - ST Stellplätze
  - Verorgungsanlagen § 9 (1) 12, 14, (6) BBAUG
    - Flächen für Versorgungsanlagen (Wärmerückgewinnung)
  - Grünflächen § 9 (1) 10, § 9 (4) BBAUG
    - Parkanlage
    - Spielplatz
    - Sportplatz
    - Verkehrsgrün/Grünstreifen i.S.v. § 12 (2) 3. BBAUG
    - Verkehrsgrün V, siehe Textteil 1.2.2
    - private Grünfläche (Carportland)
    - private Grünfläche (Obstbaumreihe)
  - Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18, (5) BBAUG
    - Landwirtschaft (Ackerland)
  - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a, b BBAUG
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - mg Richtlinie für das Anpflanzen von Einzelbäumen
  - Von der Bebauung frei zuhaltende Fläche § 9 (1) 10. BBAUG
    - Sicherfeld, Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Höhe der Bepflanzung: max. 1,50 m
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21. BBAUG
    - Gehrecht zugunsten der Anlieger westlich des Gehrechtes
    - Leitungsrecht für Wasser, Abwasser und Elektrizität zugunsten des Erschließungsträgers
  - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen § 9 (1) 22. BBAUG
    - Aufschüttung
    - Abgrabung
  - Sonstige Festsetzungen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BBAUG
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4), § 16 (5) BauWO)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Frischrichtungen (§ 9 (1) 4 BBAUG, § 73 LBO)
  - Vermerke
    - RUB Regenüberlaufbecken als Rohrspeicher im Leitungsrecht
  - Hinweise und Erläuterungen
    - bestehende Bebauung
    - Grundstücksgrenzen vorhanden
    - Grundstücksgrenzen geplant
  - Füllschemata der Nutzungsschablonen
 

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücksgrenzen - und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Vermessungsamt Heilbronn  
2. Sep. 1985

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 des Landesbaugesetzes (LBBauG - vom 10.3.1970 (BauG, L.S. 226), zuletzt geändert am 6.7.1979 (BauG, L.S. 949), und des 4. der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 22.12.1975 (LBO, Nr. 27.1975, S. 1), zuletzt geändert am 12.2.1985 (Ges.-Bl. S. 179), in Verbindung mit der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 20.11.1983 (Ges.-Bl. S. 773), und der Bauzonenverordnung - BauZV - in der Fassung vom 15.6.1977.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegenden ortsbildlich Bauwertvollen Flächen werden aufgehoben und durch die zeichnerische, farbige und textliche Darstellung ersetzt.

**INHALT**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBAUG, BauWO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBAUG, §§ 1-15 BauWO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in § 4 (3) BauWO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauWO).

1.1.2 Dorfgebiete (MD)

Die in § 5 (2) 1 BBAUG genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauWO nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Mischgebiete (MI)

Die in § 6 (2) 7 BauWO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauWO nicht zulässig.

1.1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet (EGE)

Die in § 8 (1) 4 BauWO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauWO nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBAUG, §§ 16-21a BauWO)

1.2.1 Bei der Errichtung der Geschossflächenzahl (§ 20 BauWO) bleiben die Flächen von Gärten und Stellplätzen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) 3 BauWO).

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBAUG)

1.3.1 Gebäudehöhen und Hauptfrischrichtungen parallel zu den Richtungsflächen im Liegenschaftskataster (§ 23 (1) BauWO)

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBAUG, § 23 (5) BauWO)

1.4.1 Carports sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 3 (5) BauWO).

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBAUG)

1.5.1 Die im Bebauungsplan dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind befahrbarer Verkehrsfläche ohne Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn.

1.5.2 Das Verkehrsgrün (§ 12 (2) 3 BBAUG) ist entlang der Felix-Winkel-Strasse, der Erschließungsstraßen und der Weg 16 zu errichten.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBAUG)

1.6.1 zugunsten der Anlieger, das Recht ist übertragbar zugunsten eines Erschließungsträgers.

1.7 Pflanzungen und Flächenänderungen (§ 9 (1) 25a, b BBAUG)

1.7.1 Die Flächen für die Bepflanzung mit Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheitlichen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

1.7.2 Die Flächen für die Bepflanzung mit Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheitlichen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

1.8 Flächen für Stützwerke (§ 9 (1) 14 BBAUG)

1.8.1 Die Flächen für Stützwerke sind in den öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Stützwerke entlang der Felix-Winkel-Strasse in einer Reihe von Stützwerken zu errichten.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) 4 BBAUG, L.S. v. 73 LBO)**

2.1.1 Es sind nur harte Oberflächen mit einer Dicke von mind. 10 cm zulässig.

2.1.2 Für die harten Oberflächen sind nur diese oder äquivalente Materialien in den Farben rot bis braun zu verwenden.

2.1.2.1 Die Verkleidung baulicher Anlagen ist als Asbestzement, Platten, Kunststoff oder ähnlichen Platten sowie glänzende oder glasierte Oberflächen ist unzulässig.

2.1.3 Veranlagungen

2.1.3.1 Veranlagungen sind nur an der Straße der Leistung zulässig. Grundflächen für Veranlagungen sind Veranlagungen in Sinne des § 52 (1) 3a, b gemeindefreie (§ 73 (2) 1 LBO).

2.1.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Veranlagungen in Sinne des § 52 (1) 3a, b gemeindefreie (§ 73 (2) 1 LBO).

2.2 Außenanlagen (§ 73 (1) 3 LBO)

2.2.1 Außenanlagen sind unzulässig, wenn der Anlieber an eine Gemeinschaftsanlage angeschlossen ist.

2.2.2 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind in einem Baugebiet unzulässig.

2.4 Gestaltung der Außenanlagen (§ 73 (1) 5 LBO)

2.4.1 In eingegrenzten Außenanlagen sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der erforderlichen Verkehrs- und Lagerflächen als Grünfläche oder gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen und zu unterhalten.

2.5 Höchstgrenze von Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO)

2.5.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die Traufhöhe (Schichtpunkt Außenwandhöhe) bei der Zahl der Vollgeschosse 1 nicht mehr als 4,50 m, bei der Zahl der Vollgeschosse 2 nicht mehr als 6,50 m im tiefsten Schichtpunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewonnenen Gelände betragen.

**3. Verfahren**

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates am 15.02.1985

Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht am 27.02.1985

Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am 08.03.1985 (1985/4)

Auslegung bekanntgemacht am 08.03.1985 (1985/4)

Der Entwurf mit Begründung öffentlich ausgestellt bis 08.03.1985 (1985/4)

Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 15.02.1985

Genehmigt durch den Gemeinderat am 15.02.1985

**GEMEINDE ZABERFELD**

**BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF**

**HOFACKER**

1984, 27.8.85

STADTBÄUULICHE PLANUNG: STEG STADTENTWICKLUNG SÜDWEST GEMEINNÜTZIGE GMBH 7 STUTTGART 1 KRONENSTR. 50

PLANUNG DER VERKEHRSLÄCHEN: INGENIEURBÜRO KLOMMANN + KREISER 7100 HEILBRONN - FRAUENBACH BURGDENSTRASSE 18/1

Genehmigt durch den Gemeinderat am 15.02.1985

15.02.1985/HT  
03.06.1985/00