



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse - max	§ 16 und § 20(1) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend	§ 16 und § 20(1) BauNVO
0,4	Grundflächenzahl - max	§ 19 BauNVO
a	Abweiche Bauweise (s. Textteil C.1.3)	§ 22(4) BauNVO
●●●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5) BauNVO
—	Baugrenze	§ 23(3) BauNVO
↔	Stellung der baulichen Anlagen: Längsrichtung der Hauptgebäude	§ 9(1)2 BauGB
TGa	Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen	§ 9(1)4 BauGB
■	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung § 9(1)11 BauGB	
■	Fahrbahn	
■	Gehweg	
■	gemischte Nutzung	
P	Parkplatz	
■	Grünfläche	
—	Höhenlage der Verkehrsfläche	§ 9(2) BauGB

Mit Rechten zu belastende Flächen
GR = Gehrecht, FR = Fahrrecht, LR = Leitungsrecht (s. Textteil C.1.5)

● Anpflanzung Einzelbaum (s. Textteil C.1.6)

■ Fläche mit Erhaltung von Obstbäumen § 9(1)25b BauGB

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (s. Textteil C.1.7) § 9(1)26 BauGB

VVVVV Straße
VVVVV Aufschüttung

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9(7) BauGB

NACHRICHTLICHE UEBERNAHME gem. § 9(6) BauGB

D Denkmalschutz

BAUORDNUNGSRECHT (§ 73(1)1 LBO)

SD Satteldach
DN Dachneigung
↔ dominierende Firstrichtung der Hauptgebäude

● Versorgungsfläche: Trafostation § 9(1)12 BauGB

A	MI	II	B	MI	II
0,4	a		0,4	a	
SD, DN 45-55°			SD, DN min 30°		
C	MI	I	D	WA	II
0,4	a		0,4	a	
SD, DN 30-40°			SD, DN 30-40°		
E	WA	II			
0,4	a				
SD, DN 30-40°					

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 baurechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan "Fuchsgrube", genehmigt am 12.05.1961.

C. FESTSETZUNGEN
In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 19 BauNVO)
1.1. TRAUFRÖHEN AUF MIN. 2/3 JEDER TRAUFLÄNGE EINZUHALTEN
1.1.1 IN DEN GEBIETEN A
Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut: max. 7,0 m.
1.1.2 IN DEN GEBIETEN B und D
Von dem im Mittel gemessenen Gelände am jeweiligen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut: max. 7,0 m.
1.1.3 IM GEBIET C
Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut: max. 3,8 m.
1.1.4 IM GEBIET E
Von dem im Mittel gemessenen festgelegten talseitigen Gelände bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut: max. 6,5 m.
1.2 FIRSTRÖHEN
Vom Erdgeschossfußboden bis zum First
bei Z = I max. 8,0 m
bei Z = II max. 11,5 m

2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 UND § 20(1) BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse darf gem. § 16(6) BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn die zulässige Geschosshöhe nicht überschritten wird. Voraussetzungen hierfür sind:
1. daß es sich bei dem überschreitenden Vollgeschoss um ein Dachgeschoss handelt, das gem. § 2(5) LBO nur deshalb als Vollgeschoss zählt, weil sich über ihm ein sogenanntes "oberstes Geschoss" befindet.
2. daß die festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

3. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22(4) BauNVO)
Wie offene Bauweise, zulässig sind Gebäude mit höchstens 20 m Länge (siehe C.2.2.1, Giebelbreiten).

4. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1)20 BauGB)
Parkplätze, separat geführte Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflastersteinen, breittufigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichen. Tiefgaragen müssen mit min. 0,6 m Erde überdeckt und begrünt werden.

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9(1)21 BauGB)
5.1 Das Leitungsrecht 1 ist zugunsten der Gemeinde Zaberfeld für einen Abwasserkanal u. der Neckarwerke
5.2 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 ist zugunsten der angrenzenden Grundstücke.

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

7. 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 - ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

1. DACHER (§ 73(1)1 LBO)
1.1 Dachdeckung:
Für die Deckung der Satteldächer sind nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit ziegelroten bis rotbraunen nicht glänzenden Farbtönen zulässig.
1.2 Dachgauben:
Die einzelne Dachgaubenlänge darf max 1/3 der Trauf-länge die Summe der Dachgaubenlängen je Traufseite darf max. 2/3 der Trauf-länge betragen. Dachgauben müssen vom Ortsgang min. um das 1 1/2-fache Maß der Fensterhöhe, min. jedoch 1,5 m abgedeckt sein. Der obere Anschluß der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muß min. 1,0 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
1.3 Dachtrauf:
An den Traufen muß der Dachvorsprung min. 0,3 m betragen, Dachrinnen sind als vorgehängte halbrunde Rinnen auszuführen. Der Ortsgangüberstand muß min. 0,2 m betragen.

2. FASSADEN (§ 73(1)1 LBO)
2.1 Giebelbreiten:
Giebelseiten entlang der Leonbronner Straße und entlang der Straße Schloßberg dürfen max. 10,0 m breit sein, davon ausgenommen ist das denkmalgeschützte Gebäude Schloßberg 12.
Andere Giebelseiten dürfen max. 12,0 m breit sein.
2.2 Farbgebung:
Zulässig sind verputzte Fassaden mit gedeckter, erdiger Farbgebung.
2.3 Gliederung:
Gebäudefassaden sind spätestens alle 10 m durch Erker, Gebäudevor- oder Rücksprünge von min 0,5 m Tiefe zu gliedern.

3. ANTENNEN (§ 73(1)3 LBO)
Ausentennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne/Verkabelung möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabol-Schüsselantennen, wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne/Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe nur eine Außenantennenanlage zulässig.

4. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 73(1)4 LBO)
Sind für Neubauten nicht zulässig.

5. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGARTEN (§ 73(1)5 LBO)
5.1 Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen min 1,0 m Abstand einhalten. * s unten Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
5.2 Die Vorgartenflächen zwischen den Baugrenzen und den Verkehrsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

* Ein evtl. erforderlicher Stauraum vor der Garage ist davon unberührt

ZABERFELD LKR HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN FUCHSGRUBE I 1. ÄNDERUNG

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und -beziehungen mit dem Liegenschaftskataster (Stand Jan. 1991)

INGENIEURBÜRO WALTER MOSER + VERMESSUNG UND BAULEITUNGSFRÜHER BURCH + MOSER
7100 HEILBRONN, KARLSTRASSE 80 Tel 07131-10061 FAX 164672

den 24.03.1992 / 15.09.1992
Dipl.-Ing. (FH) Walter Moser
Vermessungsingenieur
öffentlich bestellt und vereidigt

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 02. Jan. 1991
Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB	am 04. Mai 1991
Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB	am 14. April 1992
Auslegung bekannt gemacht gem. § 3(2) BauGB	am 22. Mai 1992
Ausgelegt gem. § 3(2) BauGB	vom 09. Juni 1992 bis 09. Juli 1992
Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB	am 26. Jan. 1993
angezeigt gem. § 11 BauGB dem Landratsamt H.V.	am 19. April 1993
nicht beanstandet gem. § 11 BauGB	am 27. April 1993
Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB	am 07. Mai 1993

Die am 26.1.93 erlassene z.B. Zaberfeld, Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
Heilbronn, den 27.4.93
Schneider
Bürgermeister

M 1:500