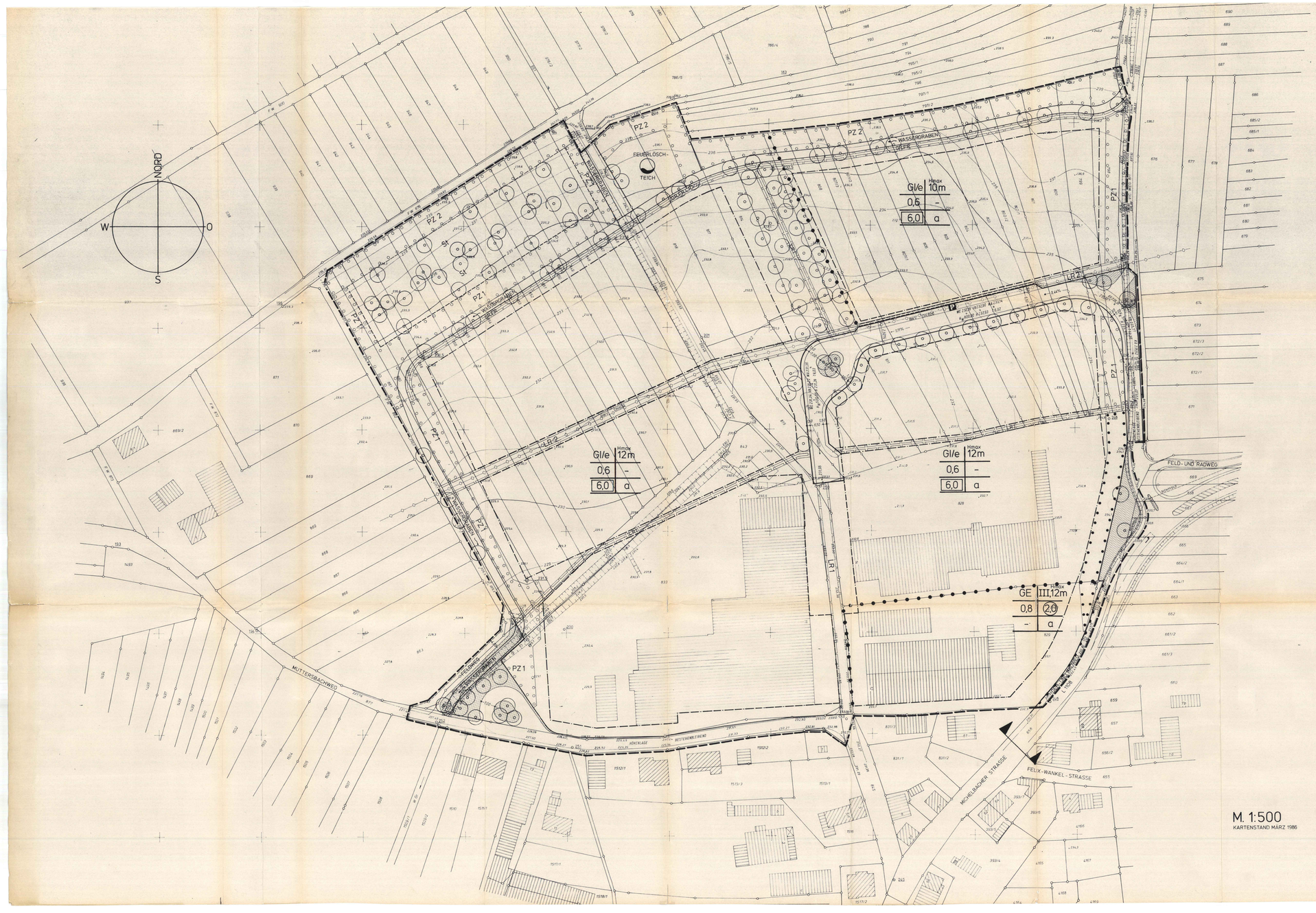

M. 1:500
KARTENSTAND MÄRZ 1986

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BBauG)

GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Gl/e	Industriegebiet eingeschränkt (siehe Textteil C.1.1)	§ 9 BauNVO und § 1(4) BauNVO
~~Gi~~	~~Industriegebiet~~	~~§ 9 BauNVO~~
z.B. Hmax 12m	max.Höhe baulicher Anlagen (siehe Textteil C.1.2)	§ 16(5) BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse - max.	§ 17(4) u. § 18 BauNVO
z.B. 0,6	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
(2,0)	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO
8,0	Baumassenzahl	§ 21 BauNVO
a	abweichende Bauweise (siehe Textteil C.1.5)	§ 22(4) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1(4) BauNVO u. § 16(5) BauNVO
	Baugrenze	§ 23(5) BauNVO
St	Flächen für Stellplätze	§ 9(1)4 BBauG
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung:		§ 9(1)11 BBauG
	Fahrbahn	
	Gehweg	
	Feldweg	
P	Parkplatz	
	Grünfläche	
z.B. 231,5 / 1,0%	Höhenlage der Verkehrsfläche	§ 9(2) BBauG
	Anschluß an die Verkehrsfläche: Ein- und Ausfahrtsverbot	§ 9(1)11 BBauG
	Versorgungsfläche: Feuerlöschteich	§ 9(1)12 BBauG
	Vorhandene Leitung des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung	§ 9(1)13 BBauG
PZ	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe Textteil C.1.5a u.b)	§ 9(1)25a BBauG
	Anpflanzung Einzelbaum (siehe Textteil C.1.5c)	§ 9(1)25a BBauG
	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe Textteil C.1.6)	§ 9(1)25b BBauG
GR FR LR	Gehrecht (GR), Fahrrecht (FR), Leitungsrecht (LR) (siehe Textteil C.1.8)	§ 9(1)21 BBauG
z.B. 231,5	max. Höhenlage des Baulandes	§ 9(2) BBauG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BBauG

TEXTTEIL

A. RECHTSGRUNDLAGEN

-Bundesbaugesetz (BBauG) vom 25.6.1960, in der novellierten Fassung vom 18.8.1976, (BGBl I S.2256, ber. S.3617), zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl I S.949)

-Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl I S.1763)

-Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.1964, in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.B-W S.770, ber.1984 S.599), zuletzt geändert am 1.4.1985 (GBl. B-W S.51)

B. AUFHEBUNGEN

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan "Hohe Egarten", genehmigt am 21.9.1964.

C. FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG)

1. **Industriegebiet (§ 9 BauNVO), eingeschränkt gem. § 1(4) BauNVO**
   Zulässig sind Betriebe bzw. gewerbliche Anlagen der Kunststoff-, Metall- u.Holzbranche, des Behälterbaues sowie andere Betriebsarten, deren Lästigkeitsgrad nicht höher ist als bei den Vorgenannten.

2. **Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16(5) BauNVO)**
   Von der im Mittel gemessenen, festgelegten Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes entsprechend Planeinschrieb. Von der Begrenzung ausgenommen sind Anlagen wie Masten, Kamine, Silos u.ä.

3. **Abweichende Bauweise -a- (§ 22(4) BauNVO)**
   Zulässig sind Gebäude bis max. 150 m Länge mit seitlichem Grenzabstand i.S. der offenen Bauweise.

4. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
   Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14(1) BauNVO nicht zulässig.

5. **Anpflanzung (Pflanzzwang) (§ 9(1)25a BBauG)**
   a) PZ 1: Anpflanzung mit Gruppen von standortgemäßen einheimischen hochstämmigen Laubbäumen, Heistern und Sträuchern in lebhaftem Wechsel. Pflanzabstand zwischen Baum- u.Heistergruppen max. 15 m.
   b) PZ 2: Flächenhafte Bepflanzung mit standortgemäßen einheimischen Sträuchern. An der dem Baugebiet zugewandten Seite der Pflanzflächen sind vereinzelt als Solitäre und kleine Gruppen einheimische standortgemäße Laubbäume und Heister zu pflanzen.
   c) Im Sinne der Einzeichnung im Lageplan sind großkronige hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen.

6. **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25b BBauG)**
   Die vorhandenen Bäume, Heister und Sträucher sind zu erhalten und durch Nachpflanzungen standortgemäßer einheimischer Gehölze zu ergänzen.

7. **Garagen (§ 9(1)4 BBauG u. § 12(6) BauNVO)**
   Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BBauG)**
   a) GR, FR, LR1: Geh-, Fahr-u.Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Zaberfeld
   b) LR2: Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung

C.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO) -

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73(1)1 LBO)**
   a) Fassaden:
   Bei Gebäuden mit mehr als 50 m Länge sind Fassaden, sofern sie nicht mindestens alle 50 m um das Maß ihrer Höhe versprungen, durch Material- oder Farbwechsel so zu gestalten, daß eine abwechslungsreiche Gliederung entsteht. Alu-Verbundfarben sind gedeckte erdige Farbtöne zu verwenden.
   b) Dächer:
   Glänzende Materialien sind mit Ausnahme von Glasflächen für die Belichtung nicht zulässig.
   Für die Dachflächen sind gedeckte erdige Farben zu verwenden.

2. **Niederspannungsfreileitungen (§ 73(1)4 LBO)**
   Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke liegt das Plangebiet derzeit noch innerhalb des laufenden Flurbereinigungsverfahrens "Pfaffenhofen-Zaberfeld".
Es soll lt. Mitteilung des Flurbereinigungsamtes Heilbronn vom 21.5.1986 in einem Nachtrag zum Flurbereinigungsplan aus dem Flurbereinigungsgebiet ausgeschlossen werden.

GEMEINDE ZABERFELD LKR HN

BEBAUUNGSPLAN HOHE EGARTEN 1.ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Für die Bearbeitung aufgrund des städtebaulichen Entwurfes des Landratsamtes Heilbronn (Kreisplanungsamt) sowie für die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen mit den Liegenschaftskataster (Stand März 1986)

Heilbronn, den 22.7.86 / 2.12.86

Ing.Büro für Vermessung u.Bauleitplanung
ROLF EURICH UND WALTER MOSER
7100 Heilbronn, Karlstr.80, T.07131/73010

Vermessungsingenieur
öffentlich bestellt und vereidigt

Gemeinde
Landratsamt Landratsamt
Kreisplanungsamt
Heilbronn, den 12. Feb. 1987

Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BBauG am 06.DEZ.1986
Als Entwurf aufgestellt gem. § 1(5) BBauG am 14.NOV.1986
Auslegung bekanntgemacht gem.§ 2a(6) BBauG am 21.NOV.1986
Ausgelegt gem. § 2a(6) BBauG vom 08.DEZ.1986 bis 10.JAN.1987
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BBauG am 20.JAN.1987
Genehmigt durch LRA - HN ..... gem. § 11 BBauG am 12.FEB.1987
Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG am 27.FEB.1987
In Kraft getreten gem. § 12 BBauG am 27.FEB.1987

Z.B., Zaberfeld, den 27.FEB.1987

Bürgermeister