



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

— Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

GE/E Gewerbegebiet mit Einschränkung

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

Hmax Höhe baulicher Anlagen

0,6 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,6

0,6 Baumassenzahl höchstens hier z.B. 0,6

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

b besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil

— Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Höhe baul. Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. je Geb.	Dachform und Dachneigung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

— GFLR1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Gemeinde

— LR2 Leitungsrecht zugunsten Bodenseewasserversorgung

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

••• Pflanzbindung (PB) gem. Textteil

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Bebauungsplan „Hohe Egarten - 2. Änderung“
Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE/E) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1(5) u. (9) BauNVO.

Nicht zulässig sind selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Schrott- und Autoverwertungen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment, soweit nicht nur eine branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird.

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl
Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen
Von der im Mittel gemessenen, festgelegten Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes entsprechend Planzeichnungsmaßstab. Von der Begrenzung ausgenommen sind technische Aufbauten wie Masten, Kamine, Silos u. ä. sowie ein Übungsturm im Zusammenhang mit einem Feuerwehrgaragehaus.

c) Baumassenzahl (siehe Planeinschrieb)

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise zugelassen sind Gebäude mit maximal 150 m Länge, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (a).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

1.5 Nebenanlagen, Garagen und (überdachte) Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserundurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.7 b) gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- e) Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu pflanzen.

Artenempfehlung: **Bäume:** Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst - jeweils in Wild- und Veredelungsformen - , Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Walnuss. **Sträucher:** Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hatrlriegel, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

f) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

g) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

h) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

1.7 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Auf der mit Pflanzbindung (PB) belegten Fläche ist der bestehende Bewuchs zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- a) Die im Lageplan mit „GFLR 1“ dargestellten Flächen sind zugunsten der Gemeinde mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
- b) Die im Lageplan mit „LR 2“ dargestellten Flächen sind zugunsten des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung mit dem Recht zur Führung einer Wasserversorgungsleitung zu belasten.

Hinweis:

- a) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbearbeitungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hohe Egarten - 2. Änderung“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform: ohne Festsetzung
- b) Baukörper über 50 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen sind mit je einer Kletterpflanze je 5 laufende Meter Wandfläche zu begrünen

Gehölzverwendungsliste - Fassadenbegrünung: Südexponierte Lage: Gemeine Waldrebe, Strahlengriffel, Jeliängereleber, Wilder Wein. Ostexponierte Lage: Gemeine Waldrebe, Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Hopfen. Nord- und westexponierte Lage: Gemeine Waldrebe, Anemomen-Waldrebe, Efeu.

2.2 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Zaberfeld

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Hohe Egarten - 2. Änderung

Maßstab 1 : 1000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Matthias Käser Kirchstraße 5
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 74199 Untergruppenbach
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung Tel. 07131.58230-0
Fax 07131.58230-26
www.vermessung-kaeser.de

Untergruppenbach, den 24.11.2015/01.03.2016

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	24.11.2015
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	24.11.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	04.12.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	04.12.2015
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	14.12.2015 bis 22.01.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	01.03.2016

Ausgefertigt: Zaberfeld, den

Csaszar, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB) am 11.03.2016
Zur Beurkundung:

Csaszar, Bürgermeister