



### ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
I	ein Vollgeschoß	§ 17(4) und § 18 BauNVO
II	zwei Vollgeschosse-Höchstgrenze	
0,3	Grundflächenzahl-max.	§ 19 BauNVO
0,3	Geschoßflächenzahl-max.	§ 20 BauNVO
2 WE	Wohngebäude dürfen höchstens 2 Wohnungen haben	§ 9(1)6 BauGB
a	abweichende Bauweise (siehe Textteil)	§ 22(4) BauNVO
—•—•—•—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5) BauNVO
— — — — —	Baugrenze	§ 23(3) BauNVO
↔	Stellung der baulichen Anlagen: Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude	§ 9(1)2 BauGB
— — — — —	Verkehrflächen mit Zweckbestimmung	§ 9(1)11 BauGB
▨	gemischte Nutzung	
P	Gehweg/Fußweg	
■	Parkplatz	
■	Grünfläche	
↘ 1:5%	Höhenlage der Verkehrsfläche	§ 9(2) BauGB
■	private Grünfläche	§ 9(1)15 BauGB

BAUORDNUNGSRECHT (§ 73(1)1 LBO)

— — — — —	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers - Abgrabung (siehe Textteil C.1.5.)	§ 9(1) 26 BauGB
●	Anpflanzung Einzelbaum (siehe Textteil C.1.4.)	§ 9(1)25a BauGB
●	Erhaltung Einzelbaum	§ 9(1)25b BauGB
— — — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB
SD	Satteldach	
DN	Dachneigung	
↔	dominierende Firstrichtung der Hauptgebäude	

### TEXTTEIL

#### A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253)
- 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 planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan "Amtshälde und Hubel", genehmigt am 22.7.1968.

#### C. FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:

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

- 1. Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)**  
Zulässig sind Gebäude bis max.15,0 m Länge mit seitlichem Grenzabstand i.S. der offenen Bauweise.
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**  
Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3. Garagen (§ 9(1)4 BauGB)**  
Sollten Garagen ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, haben sie unbeschadet eines notwendigen Stauraumes mindestens 1,0 m Abstand von den befestigten Verkehrsflächen einzuhalten.
- 4. Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1)25a BauGB)**  
I.S. der Einzeichnung im Lageplan sind bodenständige landschaftstypische Laubbäume zu pflanzen. Aufteilung und Inhalt der hiervon betroffenen Flächen sind unverbindlich.

- 5. Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Stützbauwerke (§ 9(1)26 BauGB)**  
Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (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. Dächer (§ 73(1)1 LBO)**  
a) Dachform von Garagen: Gestalterisch nicht in die Hauptgebäude integrierte Garagen sind nur mit Satteldach zulässig.  
b) Dachdeckung: Für die Deckung der Satteldächer sind nur kleinteilige Formate in ziegelroten Tönen zulässig.
- 2. Fassaden (§ 73(1)1 LBO)**  
Zulässig sind nur verputzte Fassaden mit gedeckter erdiger Farbgebung.
- 3. Antennen (§ 73(1)3 LBO)**  
Auf jedem Gebäude ist nur 1 Außenantennenanlage zulässig.
- 4. Einfriedigungen (§ 73(1)5 LBO)**  
Entlang den Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen nur bis max.0,3 m Höhe zulässig. Höhere tote Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie max.1,0 m hoch sind, mind. 1,0 m von der Grenze abgerückt und durch Buschwerk oder Hecken verdeckt werden.
- 5. Gebäudehöhen (§ 73(1)7 LBO)**  
Bei eingeschossiger Bauweise: Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut max. 4,0 m.  
Bei zweigeschossiger Bauweise: Von der im Mittel gemessenen Gelände am bergseitigen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von talseitiger Wand mit Dachhaut max. 3,7 m.  
Von der im Mittel gemessenen Gelände am talseitigen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von talseitiger Wand mit Dachhaut bei Z = 11 max. 6,2 m  
bei Z = 12 max. 5,0 m.

## ZABERFELD-MICHELBACH LKR HN

### BEBAUUNGSPLAN AMTSHÄLDE - HUBEL 3

Für den Entwurf und die Bearbeitung, sowie die Übereinstimmung der Flurstücksrenzen und -bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster (Stand September 1987)

Heilbronn, den 14.10.1987/22.12.1987

Ing.Büro für Vermessung u.Bauleitplanung  
ROLF EURICH UND WALTER MOSER  
7100 Heilbronn, Karlstr.80, T.07131/10061

Vermessungsingenieur *W. Moser*  
öffentlich bestellt und vereidigt



Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am **29. SEP. 1987**  
Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am **13. NOV. 1987**  
Als Entwurf aufgestellt gem. § 1(3) BauGB am **22.12.1987**  
Auslegung bekannt gemacht gem. § 3(2) BauGB am **15.01.1988**  
Ausgelegt gem. § 3(2) BauGB vom **25.01.1988** bis **29.02.1988**  
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB am **22. MAR. 1988**  
Angezeigt gem. § 11 BauGB dem **LRA. Heilbronn** am **11. MAI. 1988**  
Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB am **29. JULI 1988**

Die am **22.3.88** erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB)  
Heilbronn, den **12. Juli 1988**  
Landratsamt  
*Schneider*



Z.B., Zaberfeld, den **29. Juli 1988**  
*Kauf*  
Bürgermeister

