



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANRECHT (§ 9 BauGB)		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2/4 WE	Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 bzw. 4 Wohnungen haben	§ 9(16) BauNVO
H1, H2, HZ A, H3	Maximale Gebäudehöhe (s. Textteil C.1.1)	§ 16 und § 18 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl - max. (s. Textteil C.1.2)	§ 9 BauNVO
a1, a2	Abweichende Bauweisen (s. Textteil C.1.3)	§ 22(4) BauNVO
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5) BauNVO
—	Baugrenze (s. Textteil C.1.4)	§ 23(3) BauNVO
—	Stellung der baulichen Anlagen Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude	§ 9(12) BauGB
100	Tiefgaragen- und Ausfahrt	§ 9(14) BauGB
—	Fläche für den Gemeinbedarf (s. Textteil C.1.5)	§ 9(15) BauGB
—	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung und Anschluss: Fahrbahn Gehweg / Fußweg gemischte Nutzung Parkplatz Grünfläche Feldweg	§ 9(11) BauGB
—	Ein- und Ausfahrtsverbot	§ 9(2) BauGB
—	Höhenlage der Verkehrsfläche Trottoirflast	§ 9(12) BauGB
—	Fläche für die Abfallentsorgung: Containerstandort	§ 9(14) BauGB
—	Örtliche Grünfläche: Kinderspielfeld	§ 9(15) BauGB
—	Örtliche Grünfläche: Parkanlage	§ 9(15) BauGB
—	Leitungsrecht für die Bodeneiswassererfassung	§ 9(12) BauGB
—	Fläche für bauseits notwendige Lärmschutzvorkehrungen (s. Textteil C.1.9)	§ 9(12) BauGB
—	Anpflanzung Einzelbaum (s. Textteil C.1.10.1)	§ 9(12) BauGB
—	Flächige Anpflanzung (s. Textteil C.1.10.2)	§ 9(12) BauGB
—	Erhaltung Einzelbaum	§ 9(12) BauGB
—	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (s. Textteil C.1.11): Abtragung	§ 9(12) BauGB
—	Aufschüttung	§ 9(12) BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9(1) BauGB
BAUORDNUNGSRECHT (§ 74(1) LBO)		
SD	Satteldach	
LN	Dachneigung	
—	Dominierende Firstrichtung der Hauptgebäude	

TEXTTEIL

A. RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
 BauNVO vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

B. AUFLIEGERUNG
 Inhaberschaft, Bauart und Größe sind im Rahmen dieser Bauordnung zu berücksichtigen. Die Festsetzungen der Bauordnung sind zu berücksichtigen. Die Festsetzungen der Bauordnung werden aufgehoben.

C. FESTSETZUNGEN:
 In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

1.1 FESTSETZUNG H1: TRAUFLÄCHEN:
 Von dem im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut max. 4,0 m, auf min. 2/3 jeder Traufhöhe.
FIRSTHÖHEN:
 Von Erdgeschossfußboden bis zum First max. 8,0 m.
 Hinweis: Diese Festsetzung entspricht 2 Vollgeschossen.

1.2 FESTSETZUNG H2: TRAUFLÄCHEN:
 Von dem im Mittel gemessenen Gelände am jeweiligen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut min. 5,5 m, max. 6,5 m auf min. 2/3 der Traufhöhe.
FIRSTHÖHEN:
 In dem mit "H2 A" gekennzeichneten Bereich von dem im Mittel gemessenen Gelände am jeweiligen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut i.d. Regel max. 6,2 m, bergseitig max. 5,5 m.
FIRSTHÖHEN:
 Von dem im Mittel gemessenen Gelände am jeweiligen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut min. 10,5 m.
 Hinweis: Diese Festsetzung entspricht 2 Vollgeschossen.

1.3 FESTSETZUNG H3: TRAUFLÄCHEN:
 Von dem im Mittel gemessenen Gelände am jeweiligen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut min. 6,0 m, max. 7,0 m auf min. 2/3 der Traufhöhe, im Quartier "D" jedoch keine Mindesthöhe.
FIRSTHÖHEN:
 Von dem im Mittel gemessenen Gelände am jeweiligen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut min. 11,5 m.
 Hinweis: Diese Festsetzung entspricht 2 Vollgeschossen.

2. GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
 In dem Quartier "C" darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gem. § 19(4) 3 BauNVO um max. 7,5 v.H. überschritten werden, sofern die allgemeinen zulässigen Überschreitungen von 50 v.H. (§ 19(4) 3 BauNVO) durch Tiefgaragen überschritten werden, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut sind. Voraussetzung hierfür sind, daß diese Tiefgaragen min. 0,8 m² erdüberdeckt sind, diese Tiefgaragen nur notwendige Stellplätze haben, die durch die Bebauung des Baugrundstückes verursacht sind, keine oberirdischen Garagen errichtet werden.

3. ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 22(4) BauNVO)

3.1 ABWEICHENDE BAUWEISE a1: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.

3.2 ABWEICHENDE BAUWEISE a2: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und 1-Hausgruppen mit höchstens 25 m Länge.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 23 BauNVO)
 Als Gebäude bebaubare Grundstücke (§ 23(1) BauNVO) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(14) BauGB i.V.m. § 12(4) BauNVO)
 In den Quartieren "C" sind die notwendigen Stellplätze nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Ausnahme: Bei der Errichtung von Reihenhäusern sind oberirdische Garagen und Stellplätze zulässig.

6. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9(15) BauGB)
 Zulässig ist ein Kindergarten und andere, soziale und kulturelle Zwecke dienende öffentliche Einrichtungen (z.B. Jugendräume, Vereinsräume, Räume für Erwachsenenbildung) sowie eine zweckentsprechende Wohnung.

7. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1) 20 BauGB)

7.1 Anpflanzung, separat gefasste, öffentliche Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdruckfest befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflastersteinen, breittagigen Pflasterungen, wasserbindenden Decken oder ähnlichem.

7.2 Tiefgaragen müssen mit min. 0,5 m Erde überdeckt und begrünt werden.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) 20 BauGB)
 Zur Minderung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft, insbesondere des Wasser- und Klimahaushaltes, sind die Dachflächenneigen über ein geneigtes Leitungsnetz oder über offene Gerinne dem Michelbach zuzuführen (Leitung oder offenes Gerinne im Trennsystem).
 Hinweis: Die Rückhaltung von Regenwasser, z.B. in Zisternen oder Regenkanälen und dessen Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig, falls die Gemeinde vom Anschluss- und Benutzungszwang der öffentlichen Abwasser- und Wasserversorgungszustellung Befreiung erteilt.

9. BAUSEITS NOTWENDIGE LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN (§ 9(1) 20 BauGB)
 Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der K 2160 sind an den, nicht der K 2160 abgewandten Gebäudeseiten, bauseits Vorkehrungen zu treffen. Diese sind:

9.1 Im Gebiet mit der Kennzeichnung LS1 müssen für Schlaf- und Wohnräume in den Dachgeschossen Außenbauteile mit einem resultierenden Schalldämmmaß von R_w = 35 dB verwendet werden.

9.2 Im Gebiet mit der Kennzeichnung LS2 müssen für Schlaf- und Wohnräume Außenbauteile mit einem resultierenden Schalldämmmaß von R_w = 40 dB verwendet werden.

10. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1) 25a BauGB)

10.1 EINZELBÄUME:
 Im Sinne der Planzeichnung sind hochstämmige, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen.

10.2 FLÄCHIGE ANPFLANZUNGEN:
 Die flächigen Anpflanzungen sind in halbtönen Wechselgruppen mit hochwachsenden, heimischen, standortgemäßen Laubbäumen zu bepflanzen, davon müssen min. 50 % hochstämmige Obstbäume sein. Abstand zwischen den Pflanzgruppen max. 10 m, max. 20 m. Mindestens 1/3 der nicht von Bäumen bedeckten Flächen ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

10.3 BAUME AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN:
 Auf jedem Baugrundstück ist, unabhängig von den Bäumen gem. 10.1 u. 10.2, je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, hochstämmiger, standortgemäßer Laubbau zu pflanzen. Je Grundstück müssen min. 50 % der Bäume Obstbäume sein.

11. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1) 26 BauGB)
 Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauteile (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. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. STELLPLÄTZE (§ 74(2) und § 79 LBO i.d.F. vom 08.08.1995, GBl. S. 617)
 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37(1) LBO wird auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

2. DÄCHER (§ 74(1) LBO)

a) Dachdeckung:
 Für die Dachdeckung der Satteldächer sind nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit ziegelroter oder brauner, nicht glänzender Farbtonerzeugung zulässig.

b) Dachgauben:
 Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/4 der Traufhöhe, die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Traufhöhe betragen. Dachgauben müssen vom Ortsgang min. um das 1/2 fache Maß der Fensterhöhe abgedeckt sein. Oberer Anschluß der Dachgaube einer Dachgaube an das Hauptdach muß min. 1,0 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

3. FASSADEN (§ 74(1) LBO)

3.1 Material und Farbgebung:
 Zulässig sind vorwiegend Fassaden mit heller bis weißer Farbgebung. Große Farbton- und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Ausnahmeweise können Holzfasern zugelassen werden.

3.2 Gliederung:
 Gebäudefassaden sind spätestens nach 12 m durch Wandversprünge von min. 0,25 m Tiefe, Erker oder durch ähnlich wirksame andere Maßnahmen vertikal zu gliedern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Fassade für das Orts- und Straßenbild nicht wirksam ist.

4. ANTENNEN (§ 74(1) LBO)
 Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabolantennen (Schüsselantennen), wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Je Einzelhaus, je Doppelhaus und je Hausgruppe ist nur eine Parabolantenne zulässig.
 Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe nur eine Außenantenne zulässig.

5. NIEDERSpannungsfREIHEITEN (§ 74(1) LBO)
 Hinweis: Sollen für Neubauten nicht verwendet werden.

6. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 74(1) LBO)
 Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den bestmöglichen Verkehrsflächen min. 1,5 m seitlichen Abstand erhalten. Diese Abstände sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht bei angrenzenden Grünflächen, die Bestandteil von Verkehrsflächen sind.

7. ENTFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSLÄCHEN (§ 74(1) LBO)
 Toie Einfriedigungen sind nur bis 0,3 m Höhe zulässig. (Ausgenommen sind Stützmauern, die 2/3 der Einschnitthöhe, jedoch max. 1,0 m hoch sein dürfen).
 Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,5 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.

D. HINWEIS
 Baugrund: Bei Baugrundstücken in Höhenlage der Talau können evtl. talunabhängige Baugrundverhältnisse auftreten, die besondere Gründungsmaßnahmen erfordern können.

ZABERFELD-MICHELBACH LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN BÄUMLESÄCKER

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand April 1992)

MOSER
 Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und Bauplanung
 73080 Heilbronn, Eberstadtstr. 9
 Tel. 07141 / 8320-0 Fax: 9220-20

19.02.1996 12.07.1996
 Dipl.-Ing. J. H. Moser, M. A. H. H. H.

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen am 24. Jan. 1995
 Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am 24. März 1995
 Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB am 27. Feb. 1996
 Auslegung bekannt gemacht gem. § 3(2) BauGB am 12. April 1996
 Ausgelegt gem. § 3(2) BauGB vom 22. April 1996 bis 24. Mai 1996
 Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB am 23. Juli 1996
 angezeigt gem. § 11 BauGB dem Landratsamt Heilbronn am 15. Aug. 1996
 nicht beanstandet gem. § 11 BauGB am 18. Aug. 1996
 Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB am 27. Sep. 1996

Die am 23. Juli 1996 gefasste Satzung ist nicht beanstandet (§ 11 BauGB) am 30. Aug. 1996

z.B. Zaberfeld, der 22. Sep. 1996

Bürgermeister

A	WA	H1		B	WA	H2		C	WA	H3		D	---	H3		E	MI	H2		F	MI	H2		G	WA	H2-A	
0,4	---	---		0,4	---	---		0,4	---	---		0,4	---	---		0,4	a1		0,4	a1		0,4	---	---	---	---	
2WE	a1			4WE	a1			---	a2			---	---			SD, DN 25-38"		SD, DN 35-45"		2WE	a1		---	---	---	---	
SD, DN 32-38"				SD, DN 32-38"				SD, DN 32-38"				SD, DN 32-38"											SD, DN 32-38"				