



**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**  
 (§ 74 (1) 1 LBO)
- a) Bei allen Gebäuden darf bergseitig nur 1 Vollgeschoss in Erscheinung treten.
  - b) Die Wohnhäuser sind mit geneigten Dächern zu errichten; Dachneigung min. 18°, max. 75°. Bei symmetrischen Satteldächern Dachneigung min. 30°. Durchgehende Putzlächer und Kehldächer sind nicht zulässig.
  - c) Für die Dachdeckung der Häuser sind nur Ziegel mit rotbrauner bis brauner Farbe zulässig.
  - d) Die Gestaltung der Außenwände darf nur mit gedeckten Farben erfolgen. Schwarze und lichtreflezierende Materialien sowie ungebrochenes Weiß sind nicht zulässig. Holz ist nur in naturbelassener bis dunkelbrauner Farbe zulässig.
  - e) Garagen und überdachte Stellplätze sind in die Hauptgebäude zu integrieren bzw. mit Satteldach oder begrüntem Flachdach auszuführen.

**Antennen**  
 (§ 74 (1) 4 LBO)  
 Satellitenantennen sind nur in gedeckten und nicht glänzenden Farben auf den Dächern zulässig. Pro Wohngebäude ist jeweils nur eine Antenne und eine Parabolantenne zulässig.

**Niederspannungsfreileitungen**  
 (§ 74 (1) 5 LBO)  
 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

**Einfriedigungen**  
 (§ 74 (1) 3 LBO)  
 Entlang den innergebielichen Verkehrsflächen sind sowohl künstliche als auch natürliche Einfriedigungen verboten. Ansonsten sind künstliche Einfriedigungen nur als durchbrochene Zäune mit max. 0,8 m Höhe zulässig. Natürliche Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene getrimmte Hecken ausgeführt werden.

- Verfahrensvermerke:**
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB vom: 20. 02. 2001
  - Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB vom: 08. 06. 2001
  - Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom: 18. 06. 2001 - 05. 07. 2001
  - Auslegungsbeschluss vom: 24. 07. 2001
  - Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom: 13. 08. 2001 - 14. 09. 2001
  - Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB vom: 18. 09. 2001
  - Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 10 BauGB am: 07. Dez. 2001

1. Dez. 2001  
 Zaberfeld, den  
  
 Bürgermeister

**Textteil:**

- RECHTSGRUNDLAGEN**
1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 01.01.1998
  2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
  3. Planzonenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990
  4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995

**AUFHEBUNG**  
 Alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden aufgehoben.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 (1) 1 BauGB §§ 1-15 BauNVO)  
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

**Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen**  
 (§ 16 (2) 1 BauNVO)  
 Max. 100 m² für Einzelhäuser und für die einzelne Hauseinheit in Hausgruppen.

**Höhe der baulichen Anlagen**  
 (§ 16 (2) 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)  
 Maximale Firsthöhen entsprechend dem Plananschrieb, bezogen auf die mittlere festgelegte Geländeoberfläche.

**Bauweise:**  
 (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO)

- o offene Bauweise
- e offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig

**a abweichende Bauweise;**  
 zulässig sind Hausgruppen mit max. 70 m Länge und Einzelhäuser, jeweils mit seitlichem Grenzabstand i.S. der offenen Bauweise.

**Stellung der baulichen Anlagen**  
 (§ 9 (1) 2 BauGB)  
 Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Planzeichen.

**Nebenanlagen**  
 (§ 14 BauNVO)  
 Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: Auf den öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB sind eingeschossige offene Überdachungen für Freizeitzwecke bis max. 30 m² Grundfläche zulässig. Die in der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen.

**Pflanzgebot**  
 (§ 9 (1) 25a BauGB)  
 Im Sinne der Planzeichnungen sind standortgerechte Bäume (Hochstämme) Heister und Sträucher zu pflanzen (siehe Zeichenerklärung). Der Anteil der Waldkiefer an den Hochstämmen darf max. 10 % betragen.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 (1) 20 BauGB)

- a) Geh-, Fußwege, Pkw-Stellplätze und Vorgartenbefestigungen sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.
- b) Nicht standortgerechte Laub- und Nadelholzarten (wie z.B. Schwarzkiefer, serbische Fichte, Zierwacholder, Thuja) sind nicht zulässig.

- Zeichenerklärung:**
- WA Wohngebiet
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - SD Satteldach
  - GD Geneigtes Dach
  - FH max. 7,0m Maximale Firsthöhe
  - Baugrenze
  - Gebäudehauptrichtung
  - Firstrichtung
  - Straßenverkehrsfläche
  - Gehweg
  - Feldweg
  - Verkehrsgrün
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Öffentliche Parkfläche
  - Elektrizität
  - Öffentliche Grünfläche
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger
  - Bäume im öffentlichen Straßenraum
  - Bäume auf privater Grundstücksfläche
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

<b>Bebauungsplan          "Ehmetsklänge II"          1. Änderung</b>		
<b>ZABERFELD</b>		
Landratsamt Heilbronn Kreisplanungsamt 74064 Heilbronn Tel.: 07131 / 994-420 Fax: 07131 / 994-83420 e-mail: ira@landkreis-heilbronn.de		Datum gezeichnet Änderung: 04. 05. 2001 RofH Änderung: 24. 07. 2001 Änderung: Änderung:
<b>Maßstab          1 : 500</b>		