



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räuml.Geltungs-  
bereichs (§ 9 (7) BauGB)

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

GE/E

Gewerbegebiet mit Einschränkung

H

Höhe baulicher Anlagen

HGP

höchster Gebäudepunkt  
über Normalnull  
-als Höchstgrenze-

0,6

Grundflächenzahl  
höchstens hier z.B 0,6

× × × ×

Abgrenzung der unterschiedlichen  
Festsetzungen

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	-
-	Bauweise
-	Dachform und Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u.9 (2) BauGB)  
Aufteilung unverbindlich

Gehweg	Öffentliche Verkehrsfläche
P	Parkplatz
V	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
Feldweg	Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3(2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
-	Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichs- festlegung ohne Ein- und Ausfahrt

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen  
(§ 9 (1) 13 BauGB)

—○—○— Leitung Bodenseewasser-  
versorgung (unterirdisch)

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

LR W

Leitungsrecht  
Bodenseewasserversorgung

LR V/E

Leitungsrecht  
Ver- und Entsorgung

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

Umgrenzung von Flächen für Maß-  
nahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Boden,  
Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentumsverhältnisse  
siehe Planschrieb

Öffentl. Grünfläche  
Nutzungszweck siehe Planschrieb

Wasserflächen und Flächen für die Wasser-  
wirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung  
des Wasserabflusses  
(§ 5 (2) Nr. 7 u. (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Aufschüttung zum Schutz  
gegen Oberflächenwassereintritt

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

Pflanzzwang (PZ/E)  
gem. Textteil

Pflanzzwang (PZ)  
gem. Textteil

Kennzeichnungen und nachrichtliche Über-  
nahmen (§ 9 (6) BauGB)

Künftige Grenzen nach dem  
Vorschlag des Planfertigers

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) 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 Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 290). 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 II - 1. Änderung“  
Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**  
Gewerbegebiet eingeschränkt (GE/E) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) u. (6) BauNVO.

Zulässig sind Anlagen nach § 8 (2) Nr. 1, 2, und 3 BauNVO. Unzulässig sind selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Autoverwertungen sowie Einzelhandelsbetriebe, soweit nicht nur branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird.

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

**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  
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) als Normalnullhöhe festgesetzt. Der HGP wird durch den höchsten Punkt des Daches (Dachfirst, Oberkante Dachhaut, Attika) definiert. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.

**1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
Von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise  
zugelassen sind Gebäude mit maximal 70 m Länge, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

**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 wasserdurchlässige Abstandsfluge ist unzulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.7 c) 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 bepflanzen (Artenempfehlung 1.7 c)).
- 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 verwitterungsste feste Beschichtung zwingend.
- i) Auf dem als Fläche für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Bereich ist eine extensive Wiese anzulegen und entsprechend den Anforderungen einer extensiven Wiese zu pflegen

**1.7 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.7 c).
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu beplantzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.7 c).

c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **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, Hartriege, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

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

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

- a) Die im Lageplan mit „LR W“ dargestellten Flächen sind zugunsten des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung mit dem Recht zur Führung einer Wasserversorgungsleitung zu belasten.
- b) Die im Lageplan mit „LR V/E“ dargestellten Flächen sind zugunsten der Anlieger mit dem Recht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten.

**1.9 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche darf nur an einer Stelle auf einer Breite von maximal 7 m erfolgen. Aus nachweisbar betrieblichen Gründen sind auch zwei Zufahrten mit zusammen maximal 14 m Breite zulässig. Die Lage und Ausführung der Anschlüsse ist mit der Gemeinde abzustimmen. Einzelzufahrten zu Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind generell nicht zulässig, die Zufahrt hat über die Sammelzufahrten zu erfolgen.

**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.
- e) Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel, Lärm oder Stäube entstehen, die zu dulden sind.

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Zaberfeld  
Gemarkung: Zaberfeld

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

Hohe Egarten II - 1. Änderung

Maßstab 1 : 1000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Vermessungsbüros Koch + Käser, Untergruppenbach zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Koch + Käser

Ingenieurbüro für  
Vermessung und Planung

Kirchstraße 5  
74199 Untergruppenbach  
Tel.: 07131.58230-0  
Fax: 07131.58230-26  
www.vermessung-kaeser.de

VERMESSUNGSAMMER BADEN-WÜRTTEMBERG  
INGENIEUR  
0826  
KATETERIEUR  
INGENIEUR

Untergruppenbach, den 21.10.2014/24.02.2015

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	06.05.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	31.10.2014
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	21.10.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	31.10.2014
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	10.11.2014 bis 10.12.2014
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	24.02.2015

Ausgefertigt: Zaberfeld, den 21.10.2014  
Csaszar, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB)

am 06.03.2015  
Zur Beurkundung:  
Csaszar, Bürgermeister