



Landkreis: Heilbronn  
 Gemeinde: Zaberfeld  
 Gemarkung: Zaberfeld

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gottesacker II, 1. Änderung

Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
 Maßstab 1 : 1000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

**Matthias Käser**  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

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

Untergruppenbach, den 27.09.2016

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 27.09.2016
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am 27.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am 21.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 21.10.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 02.11.2016 bis 02.12.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am 20.12.2016

Ausgeliefert: Zaberfeld, den 22.12.2016  
 Csaszar, Bürgermeister  
 am 23.12.2016  
 Zur Beurkundung:  
 Csaszar, Bürgermeister

## 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 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) 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 zeichnerischen Festsetzungen werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gottesacker II“ und die zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 31.07.2015, behalten ihre Gültigkeit.**

### ZEICHNERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)	Füllschema der Nutzungsschablone
WA Allgemeine Wohngebiete	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 11 (1) BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) BauGB, § 10 (2) BauNVO) (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13)	Art der baulichen Nutzung
3/2 max. Zahl der Wohnungen im EHDH je Gebäude hier z.B. 3/2	Höhe baulicher Anlagen
0,4 Grundflächenzahl	Grundflächenzahl GRZ
TH Traufhöhe (Höchstgrenze) in Metern üNN	Geschossflächenzahl GFZ
FH Firsthöhe (Höchstgrenze) in Metern üNN	Baumassenzahl BMZ
DN zulässige Dachneigung	Bauweise
SD Satteldach	max. Zahl der Wohnungen Geb.
WD Walddach	Dachform und Dachneigung
VSD Satteldach mit höhenversetzten Dachflächen unterschiedlicher Neigung	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) (Höhenangaben in Metern üNN)
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22.23 BauNVO u. § 11 (2) BauGB)	EFH Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)
Gebäudehauptrichtung	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich
b besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil	Gehweg
Bauergrenze	Fahrbahn mit gepflasterter Höhenlage
	Parkplatz
	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen
	Gemischt genutzte Verkehrsfläche
	Feldweg
	Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 9 (3) 4 StVO in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg
	Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt
	Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
	Pflanzzwang (PZE) gem. Textteil
	Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil



**Dämmle**

Maßstab 1:500