



WA H 4,0
0,4 a
SD, DN 35-40°

WA HB 3,8 HT 6,5
0,4 a
SD, DN 35-40°

WA HB 3,8 HT 6,5
0,4 a
SD, DN 45-50°

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)	
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet § 6 BauNVO
H, HB, HT	Maximale Gebäudehöhen (s. Textteil C.1.1) § 16 und § 18 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl - max. § 19 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (s. Textteil C.1.2) § 22(4) BauNVO
—	Baugrenze § 23(3) BauNVO
•••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 18(5) BauNVO
↔	Stellung der baulichen Anlagen: Gebäudeausrichtung der Hauptgebäude § 9(1)2 BauGB
↔	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Fahrbahn § 9(1)11 BauGB
↔	gemischte Nutzung § 9(1)11 BauGB
↔	Parkplatz § 9(1)11 BauGB
↔	Grünfläche § 9(1)11 BauGB
↔	Ein- und Ausfahrtsverbot § 9(1)11 BauGB
↔	Höhenlage der Verkehrsfläche § 9(2) BauGB
↔	Versorgungsfläche: Trafostation § 9(1)12 BauGB
↔	Öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz § 9(1)15 BauGB
↔	Private Grünflächen: Streuobstwiese § 9(1)15 BauGB
↔	Anpflanzung Einzelbaum (s. Textteil C.1.5.1) § 9(1)25a BauGB
↔	Flächige Anpflanzung (s. Textteil C.1.5.2) § 9(1)25a BauGB
↔	Erhaltung Einzelbaum (s. Textteil C.1.6) § 9(1)25b BauGB
↔	Flächen mit Erhaltung von Anpflanzungen (s. Textteil C.1.6) § 9(1)25b BauGB
↔	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (s. Textteil C.1.7): Abgrabung § 9(1)26 BauGB
↔	Aufschüttung § 9(1)26 BauGB
↔	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9(1)26 BauGB
BAUORDNUNGSRECHT (§ 73(1)1 LBO)	
SD	Satteldach
DN	Dachneigung
↔	Dominierende Firstrichtung der Hauptgebäude

TEXTTEIL

- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S.770, berichtigt 1984 S.599), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S.426)
- B. AUFHEBUNG**
Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
- C. FESTSETZUNGEN**
In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:
- C.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- 1. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)**
 - 1.1. TRAUFGHÖHEN**
H: Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut auf min.3/4 der Traufhängen.
HB: Von dem im Mittel gemessenen festgelegten bergseitigen Gelände bis zum Schnittpunkt von bergseitiger Wand mit Dachhaut auf min.3/4 der Traufhängen.
HT: Von dem im Mittel gemessenen festgelegten talseitigen Gelände bis zum Schnittpunkt von talseitiger Wand mit Dachhaut auf min.3/4 der Traufhängen.
 - 1.2. FIRSHÖHEN**
Vom Erdgeschoßfußboden bis zum First max.8,0 m.
 - 2. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22(4) BauNVO)**
Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.
 - 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)**
Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14(1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 4. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1) 20 BauGB)**
Parkplätze, separat geführte öffentliche Fußwege, Spielplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserundurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflastersteinen, breittufigen Pflastersteinen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.
 - 5. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)**
 - 5.1. Einzelbäume:**
Im Sinne der Planzeichnung sind hochstämmige, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen.
 - 5.2. Flächige Anpflanzungen (FA):**
Die flächigen Anpflanzungen sind in lebhaftem Wechsel gruppenhaft mit hochwachsenden, heimischen, standortgemäßen Laubbäumen, Heisten und Sträuchern zu bepflanzen. Abstand zwischen den Pflanzgruppen 10 bis 15 m.
 - 6. ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN (§ 9(1)25b BauGB)**
Die zu erhaltenden Obstbäume sind bei altersbedingtem Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen (§ 9(1)25a BauGB).
Hinweis: Der zu erhaltende Streuobstbestand erstreckt sich flächig auf der ganzen privaten Grünfläche. Die Planzeichnung stellt nur die in den Randbereichen aufgemessenen Bäume dar.
 - 7. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)**
Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützwerke (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)**
 - 1.1. Dachdeckung:**
Für die Deckung der Satteldächer sind nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit ziegelroten bis rotbraunen, nicht glänzenden Farbtonen zulässig.
 - 1.2. Dachgauben:**
Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/4 der Traufhängen betragen. Die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Traufhängen betragen. Dachgauben müssen vom Ortsgang min. um das 1 1/2-fache Maß der Fensterrahmenhöhe abgerückt sein.
Der obere Anschlag der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muß min. 1,0 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
 - 2. FASSADEN (§ 73(1)1 LBO)**
 - 2.1. Material und Farbgebung:**
Für verputzte Fassaden mit heller bis weißer Farbgebung. Grelle Farböne und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Die untergeordnete Verwendung von Holz und Stein ist zulässig. Holzhäuser können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie das Ortsbild nicht stören.
 - 2.2. 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.

- 3. ANTENNEN (§ 73(1)3 LBO)**
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist.
Ausgenommen davon sind Parabol-Schüsselantennen, wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Je Einzel- und Doppelhaus ist jedoch nur eine Parabol-Schüsselantenne zulässig.
Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzel- und Doppelhaus nur eine Außenantennenanlage zulässig.
 - 4. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 73(1)4 LBO)**
Sind für Neubauten nicht zulässig.
 - 5. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 73(1)5 LBO)**
Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen min. 1,5 m Abstand einhalten. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht bei angrenzenden Grünflächen, die Bestandteil von Verkehrsflächen sind.
 - 6. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 73(1)5 LBO)**
Tote Einfriedigungen sind nur bis 0,3 m Höhe zulässig. (Ausgenommen sind Stützmauern, die 2/3 der Einschnittshöhe, 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. HINWEISE**
- 1. BAUGRUND**
Laut Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 14.04.1994 treten nach der Geologischen Übersichtskarte Sandsteine des Schiffsandsteins ("leicht", u.U. "schwer lösbarer Fels" - Klasse 6 und 7 der DIN 18300) auf.
 - 2. GEBÄUDEHÖHEN / VOLLGESCHOSSE**
Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen folgenden Vollgeschoßzahlen:
H 4,0 m = I Vollgeschoß
HB 3,8 m / HT 6,5 m = II Vollgeschoß
H 7,0 m = II Vollgeschoß

ZABERFELD-OCHESENBURG LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN HINTER DER MAUER

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand August 1993).

MOSER
Ingenieurbüro für Vermessung und Bauleitplanung
7100 Heilbronn, Paulinenstr. 23
Tel. 07131 / 10061 Fax 164872
04.10.1994/24.01.1995
Dipl.-Ing. (FH) Walter Moser

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 27.06.93
Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB	am 18.08.94
Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB	am 04.10.94
Auslegung bekannt gemacht gem. § 3(2) BauGB	am 04.11.94
Ausgelegt gem. § 3(2) BauGB	vom 21.11.94 bis 23.12.94
Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB	am 07.03.95
- angezeigt gem. § 11 BauGB dem Landratsamt Heilbronn	am 04.06.95
- nicht beanstandet gem. § 11 BauGB	am 07.07.95
Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB	am 28. Juli 1995
Vorstehende Satzung ausgefertigt am 24.07.95 Zaberfeld, den 14.07.95	
Die am 23.07.95 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 12 BauGB). Heilbronn, den 27.07.95 Landratsamt Schneider	z.B. Zaberfeld, den