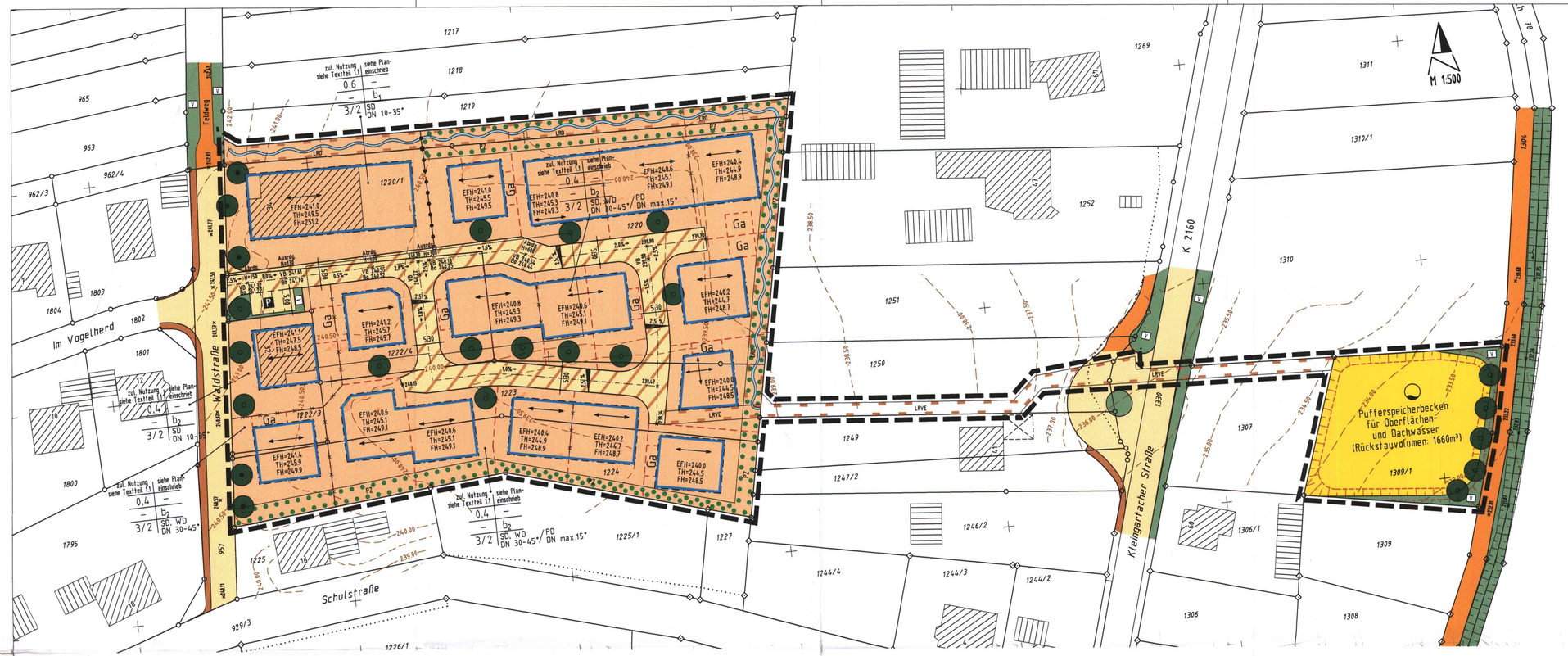

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml.Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
- Baufläche gem. Textteil 1.1
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)
  - 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B 0,4
  - DN zulässige Dachneigung
  - SD Satteldach
  - WD Walmdach
  - PD Pultdach
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u.§ 9 (1) 2 BauGB)
  - Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und Gebäudehauptrichtung
  - b_1 besondere (abweichende) Bauweise gem. Textteil 1.5a)
  - b_2 besondere (abweichende) Bauweise gem. Textteil 1.5b)
- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	-
-	Bauweise
max. Zahl der Wohng.je Geb.	Dachform und Dachneigung

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

- EFH Erdgeschossfußbodenhöhe (Höchstgrenze)
- TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze)

Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

- Ga Garagen-eingeschossig

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

- Gemischt genutzte Verkehrsanlage
- Gehweg
- ×24.37 Fahrbahn mit Höhenlage
- V Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Feldweg Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3(2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt

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

- siehe Planeinschrieb
- Mulde zum Abführen von Oberflächenwasser

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

- LRVE Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers für Ver- und Entsorgung
- LRO Leitungsrecht für offene Oberflächenwasserabführung

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

- Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil 1.11a)
- Pflanzbindung (PB) gem. Textteil 1.12
- Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil 1.11b)

Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)

- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für Aufschüttungen

Textteil für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: § 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 14. Dez. 2004 (GBl. S. 895). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Waldstraße 30-34“ gem. § 12 BauGB Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Zulässig sind 19 Einzel- und Doppelhäuser mit der Störintensität und Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets gem. §6 BauNVO nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 u. 18 BauNVO)

a) Bei Sattel- und Walmdächern gilt: Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut (TH) sowie Firsthöhe (FH) jeweils in Normalnullhöhe (NN) nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig.

b) Bei Pultdächern gilt: Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist als Normalnullhöhe (NN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist 1,0 m unterhalb der zulässigen Firsthöhe (FH) als Normalnullhöhe (NN) festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise
zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 40 m Länge aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b_1).

b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise
zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b_2).

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen im Einzelhaus und auf zwei Wohnungen je Doppelhausteil.

1.7 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26)

a) Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.

b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

1.8 Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 u. 14 (1) BauNVO)

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind allgemein innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss 2,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.9 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Davon unberührt sind Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie der Flächen dafür (§ 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 Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je drei Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.11 c) gepflanzt wird.

c) Zur Vermeidung der Störung der Grundwasserverhältnisse sind Maßnahmen zur Grundwasserhaltung zu ergreifen.

d) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

e) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

f) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

g) Der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

h) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für öffentliche und private Außenbeleuchtungsanlagen insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

i) Zur Eingrünung des Rückhaltebeckens auf Flst. 1309/1 sind die Ränder mit heimischen standortgerechten Gebüsch- und Gehölzpflanzungen zu versehen. Die Beckenfläche selbst ist mit einer geeigneten Gras – Kraut – Mischung einzusäen und extensiv zu unterhalten bzw. der Sukzession zu überlassen.

1.11 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 1.11 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 bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.11 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, Esche, Walnuss. **Sträucher:** Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

1.12 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise:

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 Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwasserschließungen 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 angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Waldstraße 30-34“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung der Wohngebäude: Entsprechend Planeintrag. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach.

b) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

c) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind die Farben: Ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau, anthrazit und dunkelblau. Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Energieumwandlung. Begrünte Dächer und Dächer unter 15° Dachneigung ohne Farbfestsetzung.

d) Firstrichtung parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

e) Dachdeckung der Sattel- und Walmdächer: Naturziegel oder vergleichbares Material.

f) Mit den Außenkanten von Dachgauben ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.

2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen zwischen Privatgrundstücken sind Zäune aus Holz und Hecken aus heimischen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) - auch mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis 1,2 m Höhe zulässig. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

Tote Einfriedigungen entlang befestigter öffentlicher Verkehrsflächen sind unzulässig. Bei eingeschnittener öffentlicher Verkehrsfläche sind Stützmauern bis 0,3 m Höhe zulässig. Hecken und Stützmauern sind 0,5 m von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

2.3 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 1,5 Stellplätze erhöht, bei der Entstehung von Bruchzahlen ist aufzurunden.

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Michelbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

Waldstraße 30-34

Maßstab 1 : 500

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

Vermessungsbüro Koch + Käser
Neckargartacher Straße 94, 74080 Heilbronn

Heilbronn, den 08.05.2007/03.07.2007
11.09.2007

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)			am	08.05.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)			am	11.05.2007
Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	14.05.2007	bis	01.06.2007
Behördenbeteiligung (§ 4 BauGB)	vom	16.05.2007	bis	17.06.2007
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)			am	03.07.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am	13.07.2007
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	23.07.2007	bis	23.08.2007
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)			am	11.09.2007

Ausgefertigt: Zaberfeld, den 14. Sep. 2007

Michler, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am 14.09.2007

In - Kraft - Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am 14.09.2007

Zur Beurkundung:

Michler, Bürgermeister