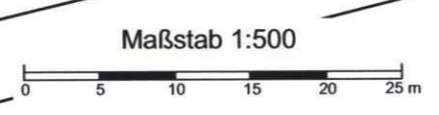


ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)
 - MD/E Dorfgebiet mit Einschränkung
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)
 - 3 max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus
 - 0,6 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,6
 - DN zulässige Dachneigung
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - TH Traufhöhe max.
 - FH Firsthöhe max.
- 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	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. je Geb.	Dachform und Dachneigung
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) (Höhenangaben in Metern ü NN)
 - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)

- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - private Grünfläche
- 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)
 - Graben zum Abführen von Oberflächenwasser
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 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
 - Pflanzbindung (PB) gem. Textteil
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - LR OW Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde



Textteil für den 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 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) 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 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. Bebauungsplan „Eppinger Straße Ost“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO.

Zulässig sind Anlagen nach § 5 (2) Nr. 1 - 8 BauNVO. Anlagen nach § 5 (2) Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)
- b) die Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung einer Traufhöhe (TH, Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) und der Festsetzung einer Firsthöhe (FH, Schnittpunkt der Dachhautoberkanten) in Meter über Normalnull (m ü NN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Hauptgebäudes ist im Bebauungsplan in Metern über Normalnull (m ü NN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise. Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 25 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.7 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig - und Stellplätze (auch überdacht) sind allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 1,0 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- c) sonstige Nebengebäude
Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von maximal 40 m² auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen Abstände von mind. 1,0 m eingehalten werden.

1.8 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 Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- f) Zur Vermeidung der Störung der Grundwasserverhältnisse sind Maßnahmen zur Grundwasserhaltung zu ergreifen.
- g) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- h) Auf der Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist ein Entwässerungsgraben herzustellen und naturnah zu gestalten.

1.9 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 1.9 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 bepflanzen Fläche sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.9 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, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

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

Auf der mit Pflanzbindung (PB) belegten Fläche ist der bestehende Bewuchs zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

Die im Lageplan mit „LR OW“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Abführung des Oberflächenwassers zugunsten der Gemeinde zu belasten.

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 Erdbeerarbeiten archaische Untersuchungen durchzuführen.
- b) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- c) Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Zaberfeld (LFU-Nr. 125011). Die in den entsprechenden Rechtsverordnungen enthaltenen Schutzbestimmungen sind einzuhalten.

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Ochsenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

Eppinger Straße Ost

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Koch + Käser
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung
Kirschstraße 5
74199 Unterguppenbach
Tel.: 07131.58230-0
Fax: 07131.58230-26
www.vermessung-kaeser.de



Unterguppenbach, den 28.01.2014/25.11.2014/15.07.2015

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 28.01.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am 21.02.2014
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom 24.02.2014	bis 24.03.2014
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) vom 24.02.2014	bis 24.03.2014
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am 25.11.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 19.12.2014
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 05.01.2015	bis 05.02.2015
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am 28.07.2015
Genehmigungsantrag an das Landratsamt (§ 10 (2) BauGB)	am 10.08.2015
Genehmigung durch das Landratsamt	am 05.10.2015

Ausgefertigt: Zaberfeld, den 05.08.2015

J. Csaszar
Csaszar, Bürgermeister

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

am 10.10.2015
Zur Beurkundung:
J. Csaszar
Csaszar, Bürgermeister

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eppinger Straße Ost“:

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Satteldachfestsetzung ist auch Krüppelwalmdach zugelassen. Dachform der Garagen und Carports - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach.
- b) Farbgebung der Dächer: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau, anthrazit und dunkelblau. Begrünte Dächer und Dächer unter 15° Dachneigung ohne Farbgestaltung.
- c) Farbgebung der Außenfassaden: leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.
- d) Gebäudeabstandsflächen zu befestigten öffentlichen Verkehrsflächen von weniger als 1,5 m Breite sind gärtnerisch bzw. durch Rankgewächse so zu gestalten, dass mindestens 40 % der sichtbaren Wandfläche verdeckt sind.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) - auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht - zulässig. Von befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugtiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.
- b) Stützmauern
Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze erhöht.

Die am 28.07.2015 erlassene Satzung wird genehmigt (§ 10 BauGB).

Heilbronn, den 05.10.2015
Landratsamt

