



**ZEICHNERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (1) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MD/E Dorfgebiet mit Einschränkung
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (1)-(8) und § 75 (1) LBO)
  - 0,35 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,35
  - DN zulässige Dachneigung
  - SD Satteldach
  - WD Walmdach
  - vSD Satteldach mit höhenversetzten Dachflächen unterschiedlicher Neigung
- Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
  - Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und Gebäudeausrichtung
  - b/1/2 besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil 1.5a) bzw. b)
  - Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
 

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl	Bauweise
max. Zahl der Wohng. je Geb.	Dachform und Dachneigung
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)
 

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

- Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 u. § 9 (2) BauGB)
  - Aufteilung unverbündlich
  - Gehweg
  - Öffentliche Verkehrsfläche mit Höhenlage
  - Parkplatz
  - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
  - Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 312) 4. Strahlengesetz für Baden-Württemberg
  - Gemischt genutzte Verkehrsanlage
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)
  - Ga Garagen-eingeschossig
- Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil 1.11a)
  - Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil 1.11b)
- Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)
  - Flächen für Abgrabungen
  - Flächen für Aufschüttungen
- Kennzeichnungen und nachträgliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
  - Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers

*Dachgärten möglich über Einzelsiedlung*  
*Saugwasserleitung frei, auch Leitung für Regenwasser, Abwasser und für Hausgebäude von Gebäuden*

**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 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (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), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252, 253). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 468).

**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 „Gottesacker“  
Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Dorfgebiet (MD/E) - § 5 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO. Zulässig sind nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 3: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude.

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

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

- Siehe Einscrib im Plan.
- 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**
- Bei Sattel- oder Walmdach (SD, WD): Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), der Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachtraufe (TH) sowie der Firsthöhe (FH = höchster Gebäudepunkt) bei Sattel- und Walmdach jeweils in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Die Traufhöhe (TH) ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Unterschreitungen sind zulässig.
  - Bei versetztem Satteldach (vSD): Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist als Normalnullhöhe (NN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe muss 1,5 m unter der im Plan als Firsthöhe (FH = höchster Gebäudepunkt) festgesetzten Höhe liegen. 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)**
- besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise zugelassen sind nur Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 15 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).
  - besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 15 m und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf max. drei je Einzelhaus bzw. auf max. zwei je Doppelhausteil.

**1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- 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 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

**1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauerwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

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

- Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 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.
- Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von maximal 40 m² gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der rückwärtigen unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasenstein, Rasenpflaster, Rainpflaster oder ähnliche). Wasserdurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfläche ist unzulässig. b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

- Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.
- Zur Schonung nachaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- Auf der sich im kommunalem Eigentum befindenden Fläche (Flst. 503, westlich Michelbachstausee) sind Obsthochstammabäume (Pflanzenabstand 10m, regionaltypische Sorten) zu pflanzen.
- An den Gehölsen am Regenrückhaltebecken südlich der Schillerstraße sind 10 Nistkästen als vorgezogene Maßnahme bei Baubeginn anzubringen.
- Gehölze dürfen nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September während der Brutzeit der Vögel gerodet werden (§ 43 NatSchG)

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

- 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).
- 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 beplantende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.11 c). Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist die Gehölzpflanzung als vorgezogene artenschutzrechtlicher Maßnahme durchzuführen. Insgesamt sind auf der mit PZ bezeichneten Fläche 10 Nistkästen anzubringen.
- 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

**Hinweise:**

- Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um maldenpflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- An das Plangebiet grenzt freie Feldlage an. Die von dort ausgehenden Emissionen (z. B. Spritzmittelabdrift) bei üblicher Bewirtschaftung, sind zu dulden bzw. durch Vorkehrungen auf den Baugrundstücken zu minimieren.
- Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.
- Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dassentsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Hallevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- An den Gebäuden sollten Nistkästen angebracht werden.

**2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gottesacker“:**

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

- Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag bei Satteldachfestsetzung ist auch Krüppelwalmdach zugelassen. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach. Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Satteldach oder mit Flachdachkonstruktionen mit extensiver Begrünung zu versehen.
- Farbgebung der Dächer: 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.

Farbgebung der Außenfassaden: Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierenden Materialien sind unzulässig.

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

- Als Einfriedigung sind Hecken aus heimischen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartnigel, Hainbuche) zu pflanzen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern - auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht - zulässig. Nur bei eingeschnittener Verkehrsfläche sind Stützmauern bis maximal 0,3 m Höhe zulässig. Von Fußwegen und befestigten Verkehrsflächen ist mit festen Einfriedigungen und Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

**2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

**2.4 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 Bruchzonen ist aufzurunden.

Landkreis: Heilbronn  
 Gemeinde: Zaberfeld  
 Gemarkung: Zaberfeld

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

**Gottesacker**

Maßstab 1 : 500

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



Vermessungsbüro Koch + Käser  
 Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach  
 Untergruppenbach, den 10.03.2009/07.07.2009 Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	10.03.2009
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	13.03.2009
Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	20.03.2009 bis 30.04.2009
Behördenbeteiligung (§ 4 BauGB)	vom	20.03.2009 bis 30.04.2009
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	07.07.2009
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	10.07.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	20.07.2009 bis 21.08.2009
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	15.09.2009

Ausgefertigt: Zaberfeld, den 18. Sep. 2009

Michler, Bürgermeister

Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am 18.09.2009

In - Kraft - Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am 18.09.2009

Zur Beurkundung:  
 Michler, Bürgermeister