



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2/4 WE	Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 bzw. 4 Wohnungen haben	§ 9(16) BauNVO
H1, H2, H2-A, H3	Maximale Gebäudehöhe (s. Textteil C.1.1)	§ 16 und § 18 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl - max. (s. Textteil C.1.2)	§ 19 BauNVO
a1, a2	Abweichende Bauweisen (s. Textteil C.1.3)	§ 22(4) BauNVO
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5) BauNVO
---	Baugrenze (s. Textteil C.1.4)	§ 23(3) BauNVO
←	Stellung der baulichen Anlagen: Gebäudeeingrenzung der Hauptgebäude	§ 9(12) BauGB
TGa	Tiefgarageein- und Ausfahrt	§ 9(14) BauGB
□	Fläche für den Gemeinbedarf (s. Textteil C.1.6)	§ 9(15) BauGB
▨	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung und Anschlag: Fahrbahn, Gehweg / Fußweg gemischte Nutzung, Parkplatz, Grünfläche, Feldweg	§ 9(111) BauGB
—	Ein- und Ausfahrtsverbot	§ 9(2) BauGB
○	Höhenlage der Verkehrsfläche	§ 9(2) BauGB
○	Versorgungsfläche: Trafostation	§ 9(112) BauGB
○	Fläche für die Abfallentsorgung: Containerstandort	§ 9(114) BauGB
□	Öffentliche Grünfläche: Parkanlage	§ 9(115) BauGB
—	Leitungsrecht für die Bodenseewasserversorgung	§ 9(121) BauGB
▨	Fläche für bauseits notwendige Lärmschutzvorkehrungen (s. Textteil C.1.9)	§ 9(124) BauGB
▨	Fläche zur Errichtung eines Lärmschutzwalls, mit Höhenfestsetzung	§ 9(124) BauGB § 9(2) BauGB
○	Anpflanzung Einzelbaum (s. Textteil C.1.10.1)	§ 9(125a) BauGB
○	Flächige Anpflanzung (s. Textteil C.1.10.2)	§ 9(125a) BauGB
○	Erhaltung Einzelbaum	§ 9(125b) BauGB
—	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (s. Textteil C.1.11): Abtragung, Aufschüttung	§ 9(126) BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB

BAUORDNUNGSRECHT (§ 74(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 08.08.1995 (GBl. S.617)

B. AUFHEBUNG
 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

C. FESTSETZUNGEN:
 In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

1.1 FESTSETZUNG H1:
 TRAUFGHÖHEN:
 Von dem im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut max. 4,0 m auf min. 2/3 jeder Traufhöhe.
 ERDGESCHOßHÖHEN:
 Von Erdgeschossfußboden bis zum First max. 8,0 m.
 Hinweis: Diese Festsetzung entspricht 1 Vollgeschosß.

1.2 FESTSETZUNG H2:
 TRAUFGHÖHEN:
 Von dem im Mittel gemessenen Gelände am jeweiligen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut min. 5,5 m, max. 6,5 m auf min. 2/3 jeder Traufhöhe.
 In den mit "H2-A" gekennzeichneten Bereichen von dem im Mittel gemessenen Gelände am jeweiligen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut: taelseitig max. 6,2 m, bergseitig max. 3,5 m.
 ERDGESCHOßHÖHEN:
 Von Erdgeschossfußboden bis zum First max. 10,5 m.
 Hinweis: Diese Festsetzung entspricht 2 Vollgeschossen.

1.3 FESTSETZUNG H3:
 TRAUFGHÖHEN:
 Von dem im Mittel gemessenen Gelände am jeweiligen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut min. 6,0 m, max. 7,0 m auf min. 2/3 jeder Traufhöhe, im Quartier "D" jedoch keine Mindesthöhe.
 ERDGESCHOßHÖHEN:
 Von Erdgeschossfußboden bis zum First max. 11,5 m.
 Hinweis: Diese Festsetzung entspricht 2 Vollgeschossen.

2. GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
 In den Quartieren "C" darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gem. § 19(4)-3 BauNVO um max. 75 v.H. überschritten werden, sofern die allgemein zulässigen Überschreitungen von 50 v.H. (§ 19(4)3 BauNVO) durch Tiefgaragen überschritten werden, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut sind. Voraussetzungen hierfür sind, daß:
 - diese Tiefgaragen min. 0,6 m erdberücksichtigt sind,
 - diese Tiefgaragen nur notwendige Stellplätze haben, die durch die Bebauung des Baugrundstückes verursacht sind,
 - keine oberirdischen Garagen errichtet werden.

3. ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 22(4) BauNVO)
 a1: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.
 a2: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit höchstens 25 m Länge.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 23 BauNVO)
 Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(14) BauGB i.V. mit § 12(4) BauNVO)
 In den Quartieren "C" sind die notwendigen Stellplätze nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Ausnahme: Bei der Errichtung von Reihenhäusern sind oberirdische Garagen und Stellplätze zulässig.

6. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9(15) BauGB)
 Zulässig ist ein Kindergarten und andere, sozialen und kulturellen Zwecken dienende öffentliche Einrichtungen (z.B. Jugendräume, Vereinsräume, Räume für Erwachsenenbildung) sowie eine zweckentsprechende Wohnung.

7. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1) 20 BauGB)

7.1 Parkplätze, separat gefällte öffentliche Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdrainagefähig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflastersteinen, breittiefen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.

7.2 Tiefgaragen müssen mit min. 0,6 m Erde überdeckt und begrünt werden.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) 20 BauGB)

8.1 Partizipativ, separat gefällte öffentliche Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdrainagefähig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflastersteinen, breittiefen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.

8.2 Tiefgaragen müssen mit min. 0,6 m Erde überdeckt und begrünt werden.

9. BAUSEITS NOTWENDIGE LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN (§ 9(124) BauGB)
 Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der K 2160 sind an den, nicht der K 2160 abgewandten Gebäudeseiten, bauseitige Vorkehrungen zu treffen. Dies sind:

9.1 Im Gebiet mit der Kennzeichnung LS1 müssen für Schlaf- und Wohnräume in den Dachgeschossen Außenbauteile mit einem resultierenden Schalldämmmaß von R_w = 35 dB verwendet werden.

9.2 Im Gebiet mit der Kennzeichnung LS2 müssen für Schlaf- und Wohnräume Außenbauteile mit einem resultierenden Schalldämmmaß von R_w = 40 dB verwendet werden.

10. ANPFLANZUNGEN (§ 9(125a) BauGB)

10.1 EINZELBÄUME:
 Im Sinne der Planzeichnung sind hochstämmige, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen.

10.2 FLÄCHIGE ANPFLANZUNGEN:
 Die flächigen Anpflanzungen sind in lebhaftem Wechsel gruppenhaft mit hochwachsenden, heimischen, standortgemäßen Laubbäumen zu bepflanzen, davon müssen min. 50 % hochstämmige Obstbäume sein. Abstand zwischen den Pflanzgruppen min. 10 m, max. 20 m. Mindestens 1/3 der nicht von Bäumen bedeckten Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen.

10.3 BÄUME AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN:
 Auf jedem Baugrundstück ist, unabhängig von den Bäumen gem. 10.1 u. 10.2, je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, hochstämmiger, standortgemäßer Laubbäum zu pflanzen. Je Grundstück müssen min. 50 % der Bäume Obstbäume sein.

11. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS UNTERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(126) BauGB)
 Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützwerke (Hinterbauten 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 Grundstück zulässig.

TEXTTEIL

C.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. STELLPLÄTZE (§ 74(2) und § 79 LBO i.d.F. vom 08.08.1995, GBl. S. 617)
 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37(1) LBO wird auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

2. DÄCHER (§ 74(1) LBO)

a) Dachdeckung:
 Für die Dachdeckung der Satteldächer sind nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit ziegelroten bis rotbraunen, nicht glänzenden Farbönen zulässig.

b) Dachgauben:
 Die einzelne Dachgaubentlänge darf max. 1/4 der Traufhöhe, die Summe der Dachgaubentlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Traufhöhe betragen. Dachgauben müssen vom Ortsgang min. um das 1 1/2-fache Maß der Fensterhöhe abgedeckt sein. Der obere Anschlag der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muß min. 1,0 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

3. FASSADEN (§ 74(1) LBO)

3.1 Material und Farbgebung:
 Zulässig sind verputzte Fassaden mit heller bis weißer Farbgebung. Grelle Farböne und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Holzfasaden zugelassen werden.

3.2 Gliederung:
 Gebäudefassaden sind spätestens nach 12 m durch Wandversprengungen 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.

4. ANTENNEN (§ 74(1) LBO)
 Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschlag an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabolantennen (Schüsselantennen), wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Je Einzelhaus, je Doppelhaus und je Hausgruppe ist nur eine Parabolantenne zulässig. Wenn der Anschlag an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe nur eine Außenantennenanlage zulässig.

5. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 74(1) 5 LBO)
 Hinweis: Sollen für Neubauten nicht verwendet werden.

6. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 74(1) 3 LBO)
 Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen min. 1,5 m seitlichen Abstand einhalten. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht bei angrenzenden Grünflächen, die Bestandteil von Verkehrsflächen sind.

7. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSLÄCHEN (§ 74(1) 3 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. HINWEIS
 Baugrund: Bei Baugrundstücken in Höhenlage der Talauke können evtl. talunabhängige Baugrundverhältnisse auftreten, die besondere Gründungsmaßnahmen erfordern können.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bäumlesacker“, rechtskräftig seit dem 27.09.1996	§ 9(7) BauGB
▨	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bäumlesacker“, 1. Änderung	§ 9(7) BauGB

TEXTTEIL

A. RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S.617)
 Planungsverordnung (PlanV90) vom 18.12.1990 (GBl. 1991 I S. 58)

B. AUFHEBUNG
 Die nicht mit den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes übereinstimmenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bäumlesacker“, rechtskräftig seit dem 27.09.1996, werden aufgehoben. Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

C. FESTSETZUNGEN:
 In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

1.3 FESTSETZUNG H3:
 TRAUFGHÖHEN:
 Von dem im Mittel gemessenen Gelände am jeweiligen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut max. 7,0 m auf min. 2/3 jeder Traufhöhe, im Quartier „D“ jedoch keine Mindesthöhe.
 ERDGESCHOßHÖHEN:
 Von Erdgeschossfußboden bis zum First max. 11,5 m.
 Hinweis: Diese Festsetzung entspricht 2 Vollgeschossen.

1.4 FESTSETZUNG H4:
 TRAUFGHÖHEN:
 Von dem im Mittel gemessenen Gelände am jeweiligen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut max. 6,5 m auf min. 2/3 jeder Traufhöhe.
 ERDGESCHOßHÖHEN:
 Von Erdgeschossfußboden bis zum First max. 10,5 m.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(14) BauGB i.V. mit § 12(4) BauNVO)
 In den Quartieren „C“ sind die notwendigen Stellplätze für Einzel- und Doppelhäuser mit mehr als 4 Wohneinheiten nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Ausnahme: Bei der Errichtung von Reihenhäusern sind oberirdische Garagen und Stellplätze zulässig.

ZABERFELD-MICHELBACH LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN BÄUMLESÄCKER, 1. ÄNDERUNG

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand Oktober 1997).

Heilbronn, den 02.05.2000

VERMESSUNGSBÜRO BRAUN + NAGEL GmbH
 Molkenstraße 16 Tel. 07143 6797970
 74072 Heilbronn Fax 07143 6797979
 E-Mail: braun+nagel@gmx.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsaufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB	am 02. Mai 2000
2. Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB	am 02. Mai 2000
3. Auslegungsgem. § 3(2) BauGB	am 02. Mai 2000
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes gem. § 3(2) BauGB	am 26. Mai 2000
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	am 05. Juni 2000, 05. Juli 2000
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB bzw. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13(3) BauGB	am 02. Juni 2000
5. Satzungsbeschluß gem. § 10(1) BauGB	am 08. Juli 2000

Ausfertigung: Zaberfeld, den 18. Juli 2000
 Bürgermeister Michler

6. Genehmigung durch das Landratsamt Heilbronn gem. § 10(2) BauGB (nur falls erforderlich)

7. Örtliche Bekanntmachung der Genehmigung (nur falls erforderlich) / des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB

Zur Urkunde: Zaberfeld, den 21. Juli 2000
 Bürgermeister Michler

A	WA	H1	0,4	--	2 WE	a1	SD, DN 32-38*
B	WA	H4	0,4	--	4 WE	a1	SD, DN 32-38*
C	WA	H3	0,4	--	--	a2	SD, DN 32-38*
D	--	H3	0,4	--	--	--	--
E	MI	H2	0,4	a1	SD, DN	25-38*	
F	MI	H2	0,4	a1	SD, DN	35-45*	
G	WA	H2-A	0,4	--	2 WE	a1	SD, DN 32-38*