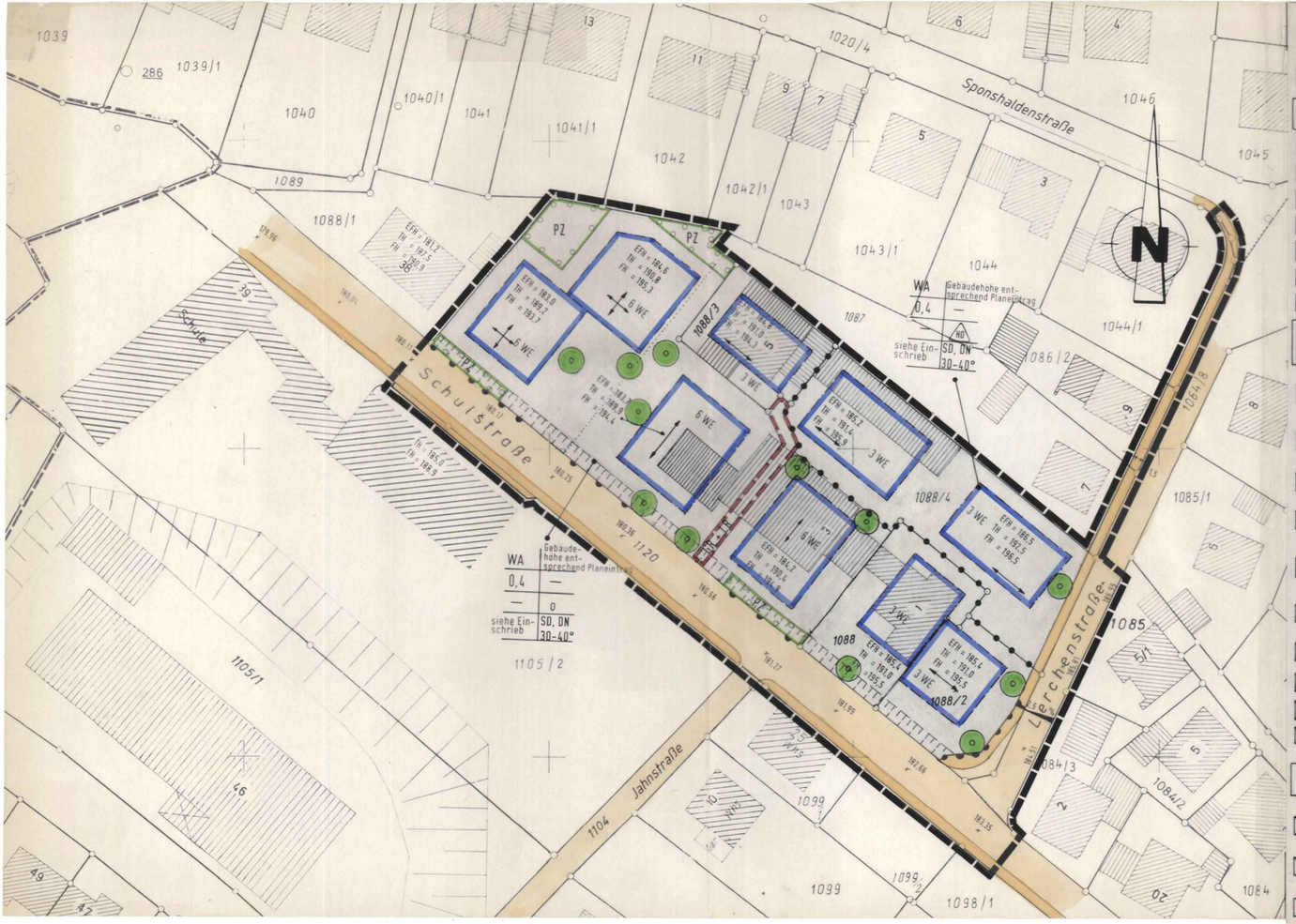


Zeichenerklärung und Festsetzungen

ZUTREFFEND ☒ ENTFÄLLT ☐

- ☒ Grenze des räuml.Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

- ☐ WR Reines Wohngebiet
- ☒ WA Allgemeines Wohngebiet
- ☐ MD Dorfgebiet
- ☐ MI Mischgebiet
- ☐ MK Kerngebiet
- ☐ GE Gewerbegebiet
- ☐ GI Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u.§ 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

- ☒ Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (Art und/oder Maß)
- ☐ Abgrenzung der unterschiedl.Festsetzungen
- ☐ (II) Zahl der Vollgeschosse -zwingend- hier z.B.2
- ☐ II Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze, hier z.B.2
- ☐ II_1 Zahl der Vollgeschosse-mit Höhenbeschränkung gem.Textteil
- ☒ 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4
- ☐ (0,8) Geschoßflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
- ☐ 9,0 Baumassenzahl
- ☒ DN zulässige Dachneigung
- ☒ SD Satteldach

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u.§ 9 (1) 2 BauGB)

- ☒ Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und/oder Gebäudehauptrichtung
- ☒ 0 Offene Bauweise
- ☐ ED Offene Bauweise-nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
- ☒ HD Offene Bauweise-nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig.
- ☐ g geschlossene Bauweise
- ☐ b besondere (abweichende) Bauweise: Offen, jedoch Gebäudelänge bis max. m zulässig
- ☐ Baulinie
- ☒ Baugrenze
- ☐ aufzuhebende 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
- TH - FH Traufhöhe - Firsthöhe

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

- ☐ Ga Garagen-eingeschossig
- ☐ GGa Gemeinschaftsgaragen
- ☐ TGa Tiefgaragen
- ☐ St Stellplätze

Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

- ☐ Kindergarten

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

- ☐ LwSch landwirtschaftl.Schutzfläche (LwSch) Gehölze u.Einfriedigungen unzulässig.
- ☐ Sichtfläche Sichtflächen an Straßeneinmündungen: Bepflanzung, Bebauung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,8 m über Fahrbahn

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

- ☐ Feldweg Beschränkt öffentlicher Weg gem.§ 3 (2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
- Gehweg
- Fahrbahn mit Höhenlage
- ☒ P V Parkplatz Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- ☐ Gemischt genutzte Verkehrsanlage (verkehrsberuhigt)
- ☒ Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Zugang u.Zufahrt der Grundstücke

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u.14 BauGB)

- ☐ Umformerstation
- ☐ Fläche für Sammelbehälter -wiederverwertbare Abfälle-

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

- ☐ KVF Elektrische Freileitung Kilovolt
- ☐ A Hauptleitung für Abwasser (unterirdisch)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentumsverhältnisse siehe Planeinschrieb

- ☐ Spielplatz
- ☐ Parkanlage

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

- ☐ Flächen für Abgrabungen
- ☒ Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)

- ☐ Flächen für die Landwirtschaft

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

- ☒ GR Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke
- ☐ FR Fahrrecht zugunsten der
- ☒ LR Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke

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
- ☐ Pflanzbindung (Pb) gem.Textteil

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- ☐ Grenze der Ortsdurchfahrt
- ☐ Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers
- ☐ Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan

Landkreis Heilbronn
Gemeinde Erlenbach
Gemarkung Erlenbach

Schulstraße 138.00 Gde

Die am 13.03.37 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
Heilbronn, den 01. Juli 1997
Landratsamt
Schneider

Bebauungsplan Schulstraße

Maßstab 1 : 500

Fertigung:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Vermessungsbüros Koch, Heilbronn zum Bebauungsplan ausgearbeitet

Vermessungsbüro Hermann Koch
Winzerstraße 8, 74074 Heilbronn

Heilbronn, den 03.07.1996/12.12.1996 / 13.03.1997

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Koch

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs.1 BauGB)
am 12.10.1995
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB)
am 20.10.1995
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)
am –
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)
am 23.08.1996 / 20.12.1996
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)
vom 2.09.-4.10.1996/30.12.1996-3.02.1997
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)
am 13.03.1997

Anzeige an das Landratsamt
am 26.05.1997
~~Ausgefertigt~~
~~Erlenbach, den~~
~~Bürgermeister Alber~~
Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans (§ 12 BauGB)
am 11.07.1997
Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BauGB
am 11.07.1997
Zur Beurkundung:
Bürgermeister Alber

Textteil

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBLI S.2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 BGBLI S 3486 – § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBLS. 578 bzw. 720) zuletzt geändert am 08.11.1993 (GBLS.652) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (veröffentl. im GBL S. 617 vom 08.09.1995).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL I S. 132, geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBL II S. 889, 1122).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) – § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)
siehe Einschrieb im Plan

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)
In den durch umfassende Baugrenze bezeichneter Fläche entstehenden Wohngebäude darf die Summe der Wohnungen die im Plan festgesetzte Höchstgrenze nicht überschreiten.

1.4 Gebäudehöhen (Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
a) Erdgeschoßfußbodenhöhe entsprechend Planeintrag
b) Traufhöhe – Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut- entsprechend Planeintrag, muß auf mindestens 2/3 tel der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden.
c) Firsthöhe entsprechend Planeintrag

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Lageplan.

1.6 Bauweise (§ 22 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
a) offen, zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von höchstens 50 m (o),
b) im Bebauungsplan sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Hausgruppen oder Doppelhäuser zulässig sind (HD).

1.7 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

1.8 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) 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. (Artenempfehlung siehe 1.9 c).
c) Arten empfehlung zum Pflanzzwang 1.9 a+b:
Bäume: Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u.a. Steinobst; jeweils in Wild- und Veredelungsformen: Mehlbeere, Vogelbeere, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuß, Weißdorn.
Sträucher: Haselnuß, Schwarzer und Roter Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Holunder.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft, sowie der Flächen dafür (§ 9 (1) 20 BauGB)
a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen. (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches).
b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, daß je 3 Stellplätzen mindestens ein Baum gem. Artenempfehlung 1.9 c gepflanzt wird.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere-Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)
a) 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.
b) Dachdeckung der Satteldächer: Naturziegel in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder vergleichbares Material in gleichen Farben.
c) Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Fassadenverkleidungen sind nur zulässig, sofern Holzbaumaterial ohne reflektierende Oberflächenstrukturbehandlung oder Kupfer verwendet wird.
d) Firstrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan.
e) Gebäudewandflächen mit einem Abstand zu befestigten öffentlichen Verkehrsflächen von weniger als 1,5 m sind durch Rankgewächse oder andere Bepflanzungen zu 40 % zu begrünen.
f) Dachaufbauten sind als Schleppgaupen, Sattelgaupen und Dreiecksgaupen zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge nicht überschreitet, ihre Einzellänge darf max. 3,0 m betragen, ihre Höhe, gemessen bis Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut max. 1,20 m. Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand mind. 1,50 m.
g) Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgaupen und Dachausschnitten darf nicht mehr als 40 % der Gebäudelänge betragen. Liegende Dachfenster sind zulässig.

2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)
Als Einfriedigungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht bis 1,2 m Höhe und bei eingeschnittener Verkehrsfläche, Stützmauern bis max. 0,3 m Höhe zulässig. Von Feldwegen ist mit festen Einfriedigungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

2.3 Antennenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)
Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. § 1 des Telegrafenwegegesetzes bleibt unberührt.

2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze erhöht.