



Zeichenerklärung und Festsetzungen		ZUTREFFEND <input checked="" type="checkbox"/> ENTFÄLLT <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (1) 10 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Siehe Planeschnit
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)	<input checked="" type="checkbox"/> Sichtflächen an Straßeneinmündungen: Bepflanzung, Bauung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,8 m über Fahrbahn	<input type="checkbox"/> Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u.9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich
<input type="checkbox"/> WR Reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Gehweg	<input type="checkbox"/> Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3 (2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
<input type="checkbox"/> WA Allgemeines Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Fahrbahn mit Höhenlage	<input type="checkbox"/> Feldweg
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> Parkfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen	<input type="checkbox"/> Gemischt genutzte Verkehrsanlage (verkehrsberuhigt)
<input checked="" type="checkbox"/> Mi/E Mischgebiet/eingeschränkt	<input type="checkbox"/> Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Zugang u. Zufahrt der Grundstücke	<input type="checkbox"/> Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u.14 BauGB)
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Umformstation	<input type="checkbox"/> Fläche für Sammelbehälter -wiederverwertbare Abfälle
<input checked="" type="checkbox"/> GE/E Gewerbegebiet/eingeschränkt	<input type="checkbox"/> Fläche für Sammelbehälter -wiederverwertbare Abfälle	<input type="checkbox"/> Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> KVF Elektrische Freileitung Kilovolt	<input type="checkbox"/> KVF Elektrische Freileitung Kilovolt
Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(6) und § 74 (1) LBO)	<input checked="" type="checkbox"/> A.W. Hauptleitung für Abwasser (unterirdisch) Wasser	<input type="checkbox"/> A.W. Hauptleitung für Abwasser (unterirdisch) Wasser
<input checked="" type="checkbox"/> Abgrenzung der unterschiedl. Festsetzungen	<input type="checkbox"/> Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentumsverhältnisse siehe Planeschnit	<input type="checkbox"/> Spielplatz
<input type="checkbox"/> Abgrenzung der unterschiedl. Festsetzungen	<input type="checkbox"/> Flurstück	<input type="checkbox"/> Parkanlage
<input type="checkbox"/> II Zahl der Vollgeschosse -zwingend- hier z.B. 2	<input type="checkbox"/> Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)	<input type="checkbox"/> Flächen für Aufschüttungen
<input checked="" type="checkbox"/> II mitb Zahl der Vollgeschosse -Höchstgrenze, hier z.B. 2	<input type="checkbox"/> Flächen für Aufschüttungen	<input type="checkbox"/> Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)
<input checked="" type="checkbox"/> II mitb Zahl der Vollgeschosse -mit Höhenbeschränkung gen. Textteil 2.1	<input type="checkbox"/> Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)	<input type="checkbox"/> Flächen für die Landwirtschaft
<input checked="" type="checkbox"/> 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4	<input type="checkbox"/> Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)	<input type="checkbox"/> Gehrecht zugunsten der
<input type="checkbox"/> 0,8 Geschöfthöhenzahl höchstens hier z.B. 0,8	<input type="checkbox"/> Gehrecht zugunsten der	<input type="checkbox"/> Fahrrecht zugunsten der
<input type="checkbox"/> 9,0 Baumassenzahl	<input type="checkbox"/> Leitungsrecht zugunsten der	<input type="checkbox"/> Leitungsrecht zugunsten der
<input checked="" type="checkbox"/> DN zulässige Dachneigung	<input type="checkbox"/> Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)	<input type="checkbox"/> Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
<input checked="" type="checkbox"/> SD Satteldach	<input checked="" type="checkbox"/> Pflanzungswang (PZ/E) gem. Textteil 1,9 a	<input type="checkbox"/> Pflanzungswang (PZ) gem. Textteil 1,9 b
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 2, 22, 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)	<input type="checkbox"/> Pflanzungswang (PZ) gem. Textteil 1,9 b	<input type="checkbox"/> Pflanzungswang (Pb) gem. Textteil
<input checked="" type="checkbox"/> Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und/oder Gebäudehauptrichtung	<input type="checkbox"/> Pflanzungswang (Pb) gem. Textteil	<input type="checkbox"/> Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (2) BauGB)
<input type="checkbox"/> 0 Offene Bauweise	<input type="checkbox"/> Pflanzungswang (Pb) gem. Textteil	<input type="checkbox"/> Grenze der Ortsdurchfahrt
<input type="checkbox"/> 18 Offene Bauweise -nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	<input type="checkbox"/> Pflanzungswang (Pb) gem. Textteil	<input checked="" type="checkbox"/> Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers
<input type="checkbox"/> 4 Offene Bauweise -nur Hausgruppen zulässig	<input type="checkbox"/> Pflanzungswang (Pb) gem. Textteil	<input type="checkbox"/> Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan
<input type="checkbox"/> g geschlossene Bauweise	<input type="checkbox"/> Pflanzungswang (Pb) gem. Textteil	
<input type="checkbox"/> b besondere (abweichende) Bauweise: Offene, jedoch Gebäudelänge bis max. zulässig		
<input type="checkbox"/> Baulinie		
<input checked="" type="checkbox"/> Baugrenze		
<input type="checkbox"/> aufzuhebende Baugrenze		
Füllschema der Nutzungsschablone		
Art der baul. Nutzung		
Grundflächen-GRZ		
Bauweise		
max. Zahl der Wohng. je Geb.		
Dachform und Dachneigung		
Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)		
<input checked="" type="checkbox"/> EFH Erdgeschossfußbodenhöhe (Höchstgrenze)		
<input type="checkbox"/> TH - FH Traufhöhe - Firshöhe		
Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)		
<input type="checkbox"/> Ga Garagen-eingeschossig		
<input type="checkbox"/> GGA Gemeinschaftsgaragen		
<input type="checkbox"/> TGA Tiefgaragen		

**1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und des eingeschränkten Mischgebietes mit der zulässigen Geschöfthöhe „II mitb“ dürfen Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) nicht mehr als drei Wohnungen haben.

**1.7 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 und § 126 (1) BauGB)**  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

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

**1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie der Flächen dafür (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
Stellplätze und Garagenvorplätze sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

**1.10 Pflanzungswang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**  
a) Pflanzungswang - Einzelbäume (PZE): 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 1.10 c)  
b) Flächiger Pflanzungswang (PZ): Die mit Pflanzungswang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu beplantende Fläche je Grundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.10 c)  
c) Artenempfehlung zum Pflanzungswang: 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. Sträucher: Haselnuß, Holunder, Hartnagel, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

**Hinweis:**  
a) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, daß Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um melderpflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Landesdenkmalamt ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbeerarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.  
b) Grundwasseranhebungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwasseranhebungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WGG).  
c) Die Eigentümer, der östlich der Straße „Am Linsenrain“ liegenden Grundstücke, haben die Verkehrsflächen zwischen Baugrundstück und befestigter Verkehrsfläche zu unterhalten und Zufahrtsbefestigungen selbst herzustellen.  
d) Im Bereich der Flurstücke 1020, 1020/1, 1021, 1073, 1081 südlich des bestehenden Abwasserkanals auf Flurstück 1015 bzw. 1021 ist für die Entwässerung des Untergeschosses eine private Hebeanlage erforderlich.

**2. Örtliche Bauvorschriften:**  
**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**  
a) Von der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschöfthöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei zulässiger Geschöfthöhe II mitb (WA + Mi/E) max. 4,5 m  
b) Von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut im Mittel gemessen: Bei zulässiger Geschöfthöhe II (GE/E) max. 6,5 m  
c) Die Firsthöhe bei Satteldächern (SD) darf maximal 3,75 m über der zulässigen Höhe vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.  
d) Die Gebäudehöhe von Garagen darf 3 m über der Höhe der Randsteinoberkante vor der Garage nicht überschreiten.

**2.2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**  
a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag, Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach.  
b) Dachdeckung der Satteldächer (SD): Naturziegel in den Farben rotbraun oder vergleichbares Material in gleicher Farbe.  
c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.  
d) Firstrichtung parallel zu den Richtungsfeilen im Plan.

**2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**  
Als Einfriedigungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartnagel, Hainbuche) - auch mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdräht bis 1,2 m Höhe zulässig. Zur Abstützung von Aufschüttungen sind Stützmauern aus Naturstein oder verputzt bis 1,2 m Höhe zulässig.

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

**2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**  
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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

**2.7 Abstandsflächen für Garagen (§ 74 (1) Nr. 6 LBO)**  
In Abweichung von § 5 LBO wird die Tiefe der Abstandsfläche für Garagen bei einer maximalen Grenzbebauungslänge von 8,5 m auf 0 m festgesetzt. Im Übrigen bleibt § 6 LBO unberührt.

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Neudenau  
Gemarkung: Herbolzheim

**Bebauungsplan**  
**Linsenrain 1. Änderung**  
Maßstab 1 : 500

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

Vermessungsbüro Hermann Koch  
VERMESSUNGSBÜRO  
HERMANN KOCH  
Winzerstraße 8, 74074 Heilbronn  
Telefon: 0 71 31 / 25 53 70 Fax: 0 71 31 / 25 53 89

Heilbronn, den 30. Juni 1998/15. Sept. 1998 Öffentl. best. Vermessungsingenieur Koch

**Verfahrenshinweise**  
Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) am 07. Juli 1998  
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB) am 08. Sept. 1998  
Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) am 30. Juli 1998  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) am 15. Sept. 1998  
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am 22. Sept. 1998  
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am bis 30. Okt. 1998  
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 30. Sept. 1998  
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) am 1. Okt. 1998  
Genehmigungsantrag an das Landratsamt (§ 10 (2) BauGB) am  
Genehmigung durch das Landratsamt am

Ausgefertigt Neudenau, den 1. Okt. 1998  
Röckel, Bürgermeister  
17. Nov. 1998  
17. Nov. 1998  
Zur Beurkundung:  
Röckel, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans (§ 10 (3) BauGB) am  
Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 (3) BauGB) am

**Textteil**  
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1993 (GBl. S. 578 bzw. 720) zuletzt geändert am 8. November 1993 (GBl. S. 857) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1996 (GBl. S. 617) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

**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:

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen:**  
**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**  
a) Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
b) Mischgebiet (Mi/E) gemäß § 6 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO. Abs. 2 Nr. 6.7 und 8 sind unzulässig. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die vom nordöstlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/E) zulässigweise ausgehenden Emissionen sind zu dulden.  
c) Gewerbegebiet (GE/E) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO. Zulässig sind: Kleineres und mittleres Betriebe des Eisens, Blechs, Stahls und Metallwarengewerbes jeweils in geschlossenen Hallen bzw. Betriebsgebäuden sowie keine nach dem Bundesimmissionschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Sowie Betriebsarten, welche nicht lästiger sind, als die vorgenannten. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude: Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO sind allgemein zulässig. Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 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)**  
GRZ entsprechend dem Einschnitt in der Planzeichnung gem. § 17 (1) BauNVO.

**1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**  
Siehe Einschnitt im Plan.

**1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
Längssachsen der Gebäude parallel zu den Richtungsfeilen im Plan.

**1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)**  
offen, zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser (II mitb).