



Zeichenerklärung und Festsetzungen		ZUTREFFEND <input checked="" type="checkbox"/>	ENTFÄLLT <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (1) 10 BauGB, § 1-11 BauNVO)		<input checked="" type="checkbox"/> Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)	<input type="checkbox"/> Siehe Planenschrift
<input type="checkbox"/> WK Reines Wohngebiet		<input type="checkbox"/> Sichtflächen an Straßeneinmündungen: Begrünung, Bebauung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,8 m über Fahrbahn	<input type="checkbox"/> Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB) Aufteilung unerbittlich
<input type="checkbox"/> WA Allgemeines Wohngebiet		<input type="checkbox"/> Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3 (2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg	<input type="checkbox"/> Gehweg
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet		<input type="checkbox"/> Fahrbahn mit Höhenlage	<input type="checkbox"/> Parkplatz
<input type="checkbox"/> M/E Mischgebiet/eingeschränkt		<input type="checkbox"/> Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen	<input type="checkbox"/> Gemischt genutzte Verkehrsanlage (verkehrsberuhigt)
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet		<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"/> GE/E Gewerbegebiet/eingeschränkt		<input type="checkbox"/> Umformstation	<input type="checkbox"/> Flächen für Sammelbehälter -wiederverwertbare Abfälle-
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet		<input type="checkbox"/> Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)	<input type="checkbox"/> Elektrische Freileitung
<input type="checkbox"/> Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(6) und § 74 (1) LBO)		<input type="checkbox"/> KfV Hauptleitung für Abwasser (unterirdisch) Wasser	<input type="checkbox"/> Satteldach
<input type="checkbox"/> Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (Art und/oder Maß)		<input type="checkbox"/> Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentumsverhältnisse siehe Planenschrift	<input type="checkbox"/> Spielplatz
<input type="checkbox"/> Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen		<input type="checkbox"/> Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und/oder Gebäudehauptrichtung	<input type="checkbox"/> Parkanlage
<input type="checkbox"/> II Zahl der Vollgeschosse		<input type="checkbox"/> Offene Bauweise	<input type="checkbox"/> Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)
<input type="checkbox"/> II mitb Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung gem. Textteil 2.1		<input type="checkbox"/> Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	<input type="checkbox"/> Flächen für Abgrabungen
<input type="checkbox"/> 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4		<input type="checkbox"/> Offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig	<input type="checkbox"/> Flächen für Aufschüttungen
<input type="checkbox"/> 0,8 Geschäftflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8		<input type="checkbox"/> Offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig	<input type="checkbox"/> Flächen für Aufschüttungen
<input type="checkbox"/> 5,0 Baumanzahl		<input type="checkbox"/> geschlossene Bauweise	<input type="checkbox"/> Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)
<input type="checkbox"/> 5,0 zulässige Dachneigung		<input type="checkbox"/> besondere (abweichende) Bauweise: Offene, jedoch Gebäudelänge bis max. zulässig	<input type="checkbox"/> Flächen für die Landwirtschaft
<input type="checkbox"/> DN Satteldach		<input type="checkbox"/> Baulinie	<input type="checkbox"/> Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)		<input type="checkbox"/> Baugrenze	<input type="checkbox"/> Gehrecht zugunsten der
<input type="checkbox"/> Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und/oder Gebäudehauptrichtung		<input type="checkbox"/> aufzuhebende Baugrenze	<input type="checkbox"/> Fahrrecht zugunsten der
<input type="checkbox"/> 0 Offene Bauweise		<input type="checkbox"/> Füllschema der Nutzungsschablone	<input type="checkbox"/> Leitungsrecht zugunsten der
<input type="checkbox"/> Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		<input type="checkbox"/> Art der baul. Nutzung	<input type="checkbox"/> Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
<input type="checkbox"/> Offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig		<input type="checkbox"/> Zahl der Vollgeschosse	<input type="checkbox"/> Pflanzang (PZ/E) gem. Textteil 1.9 a
<input type="checkbox"/> geschlossene Bauweise		<input type="checkbox"/> Baumanzahl	<input type="checkbox"/> Pflanzang (PZ) gem. Textteil 1.9 b
<input type="checkbox"/> besondere (abweichende) Bauweise: Offene, jedoch Gebäudelänge bis max. zulässig		<input type="checkbox"/> Höhenlage der baulichen Anlagen (Höchstgrenze) Traufhöhe - Firsthöhe	<input type="checkbox"/> Pflanzang (Pb) gem. Textteil
<input type="checkbox"/> Baulinie		<input type="checkbox"/> Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)	<input type="checkbox"/> Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil
<input type="checkbox"/> Baugrenze		<input type="checkbox"/> Garagen-eingeschossig	<input type="checkbox"/> Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
<input type="checkbox"/> aufzuhebende Baugrenze		<input type="checkbox"/> Gemeinschaftsgaragen	<input type="checkbox"/> Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfiktors
<input type="checkbox"/> Füllschema der Nutzungsschablone		<input type="checkbox"/> Tiefgaragen	<input type="checkbox"/> Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan
<input type="checkbox"/> Art der baul. Nutzung			
<input type="checkbox"/> Zahl der Vollgeschosse			
<input type="checkbox"/> Baumanzahl			
<input type="checkbox"/> Höhenlage der baulichen Anlagen (Höchstgrenze) Traufhöhe - Firsthöhe			
<input type="checkbox"/> Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)			
<input type="checkbox"/> Garagen-eingeschossig			
<input type="checkbox"/> Gemeinschaftsgaragen			
<input type="checkbox"/> Tiefgaragen			

Landkreis Heilbronn

Stadt Neudenau

Gemarkung Herbolzheim

Die am 22.04.1892 erlassene

Setzung wird nicht beanstandet

(§ 11 BauGB)

Heilbronn, den 10. Juni 1997

Bebauungsplan

Linsenrain

Maßstab 1:500

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

Vermessungsbüro Hermann Koch
Winzerstraße 8, 74074 Heilbronn

Heilbronn, den 28.08.1996 / 18.02.1997 / 22.04.1997

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Koch

Anzeige an das Landratsamt
am 30. April 1997
Ausgefertigt: 1997
Bürgermeister

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens
des Bebauungsplans (§ 12 BauGB)
am 17. Juni 1997
Inkrafttreten des Bebauungsplans
nach § 12 BauGB
am 17. Juni 1997
Zur Beurteilung
Röcke
Bürgermeister

Textteil

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2523) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) - § 1, Gemeinderat für Baden-Württemberg (d. vom 03.10.1983 (BGBl. I S. 578 bzw. 720) zuletzt geändert am 08.11.1993 (BGBl. I S. 552) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 18.09.1995 (Verf. Nr. 5, 6) vom 08.09.1995.

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

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
Es gilt die Bauartbestimmung (BauMO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch Erlet vom 31.08.1990, BGBl. II S. 883, 1122).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 (1) 14 BauNVO)

b) Mischgebiet (M/E) gem. § 6 BauNVO mit Einschränkung gem. § 1 (5) BauNVO Absatz 2 Nr. 6, 7 u. 8 sind unzulässig. Ausnahmen nach § 6 (3) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO)

c) Gewerbegebiet (GE/E) gem. § 8 BauNVO mit Einschränkung

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

GRZ entsprechend dem Einscrib in der Planzeichnung gem. § 17 (1) BauNVO.

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO i.V.m. § 2 (5) LBO)

Entsprechend dem Einscrib in der Planzeichnung.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB)

a) Offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

a) sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.7 Garagen, überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 u. 14 (1) BauNVO)

Garagen - eingeschossig - sind zu errichten auf den dafür ausgewiesenen Flächen (Ga), sonst nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 (1) 26 und Abs. 6 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, ohne Entschädigung zu dulden.

1.9 Pflanzang (§ 9 (1) 25 a BauGB)

a) Pflanzang - 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 Lagenplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.9 c).

b) Flächiger Pflanzang (PZ)

Die mit Pflanzang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angelegte Fläche 75 m² zu beplantende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.9 c).

c) Artenempfehlung zum Pflanzang

Bäume: Hochstämme von Ahorn, Birne, Kirsche, u.a. Steinobst; jeweils in Wild- und Veredelungsformen: Mehlbeere, Vogelbeere, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Spiering, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuß, Weißdorn, Sträucher: Haselnuß, Hartrieel, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Holunder.

1.10 Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke sind bis max. 0,25 m Breite und 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Stellplätze und Garagenstellplätze sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

1.12 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und des eingeschränkten Mischgebietes mit der zulässigen Gescholzahl "II mitb" dürfen Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaus) nicht mehr als drei Wohnungen haben.

HINWEIS

a) Grundwasseranleitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WO).

b) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, daß Funde u.s. von 20 Denkmalschutzgesetz zulässig treten, bei denen es sich um mittelalterliche Kulturdenkmale nach § 2 DStG handelt. Dem Landesdenkmalamt ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbeerungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

c) Die Eigentümer, der östlich der Straße "Am Linsenrain" liegenden Baugrundstücke, haben die Verkehrsflächen zwischen Baugrundstück und befestigter Verkehrsfläche zu unterhalten und Zufahrtbefestigungen 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.