

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml.Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
  - WA — Allgemeines Wohngebiet
- 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)
- II mHb — Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung gem. Textteil
- 0,4 — Grundflächenzahl höchstens hier z.B 0,4
- DN — zulässige Dachneigung
- SD — Satteldach
- ZD — Zeltdach
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u.§ 9 (1) 2 BauGB)
- Firstrichtung (§ 74 (1) LBO)
- E — Offene Bauweise- nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Offene Bauweise- nur Einzel- und Doppelhaeuser zulaessig
- H — Offene Bauweise- nur Hausgruppen zulaessig
- Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	-
-	Bauweise
max. Zahl der Wohng.je Geb.	Dachform und Dachneigung

- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
  - TH — Traufhoehe
- Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)
  - Ga — Garagen - eingeschossig
  - Cp — Carports - offen -
- Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB) (BR2)
  - Kindergarten (KG)

- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u 9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich
  - Gehweg / Fussweg
  - 1.% / 262,50 — Fahrbahn mit Höhenlage
  - P — Parkplatz
  - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
  - Gemischt genutzte Verkehrsanlage
  - Feldweg — Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3(2) 4 Strassengesetz für Baden-Württemberg
  - Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt
- 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 fuer Abfallsammelbehaelter
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentumsverhältnisse siehe Planeinschrieb
  - PG — Private Grünfläche
  - Parkanlage
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - Flächen für Abgrabungen
  - Flächen für Aufschüttungen
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
  - LR — Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neudenau fuer Abwasser
- Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil
  - Pflanzbindung (PB) gem. Textteil
  - Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
- Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan

1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 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. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.9 c))

c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst - jeweils in Wild- und Veredelungsformen - , Feld-, Berg- und Spitzahorn, Eibe, Eberesche, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuß, **Sträucher:** Haselnuß, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche. Bei der Sortenwahl sind feuerbrandresistente Arten und Unterlagen zu bevorzugen.

1.10 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.11 Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 u. 14 (1) BauNVO)

a) Garagen - eingeschossig - sind 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.

b) Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Cp) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

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

1.13 Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Der befestigte Anschluß an befahrbare öffentliche Verkehrsfläche darf bei Baugrundstücken mit bis zu 12 laufenden Metern Verkehrsflächenanschluß maximal 6,0 m breit sein. Bei Baugrundstücken mit mehr als 12 laufenden Metern Anschluß an befahrbare Verkehrsfläche erhöht sich die maximale befestigte Anschlußlänge auf 50 % der angrenzenden Länge.

Hinweis:

a) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, daß Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Landesdenkmalamt ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG).

c) Östlich und westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, die teilweise Intensivtierhaltung betreiben. Die von dort bei ordnungsgemäßer Wirtschaftsweise ausgehenden Beeinträchtigungen sind von den Bewohnern des Plangebietes „Lottermann" hinzunehmen.

d) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen sowie anfallendes Niederschlagswasser, sofern möglich, unmittelbar in den Wassergraben abzuleiten.

e) Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III A des gutachterlich abgegrenzten Wasserschutzgebiets ZV-WV Neudenau-Allfeld-Stein und des WV-Verbands Sülgingen-Bittelbronn (LfU-Nr. 220). Die in den entsprechenden Rechtsverordnungen enthaltenen Schutzbestimmungen sind einzuhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften:

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut (TH) ist im Lageplan als Normalmaß (NN) festgesetzt. Die festgesetzte Höhe ist Höchstgrenze; Unterschreitungen sind zulässig.

b) Die Firsthöhe bei Satteldächern und Zeltdächern darf maximal 4,5 m über der zulässigen Höhe vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.

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. Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen aus Holz zu versehen.

b) Gebäudeabstandsflächen zu befestigten öffentlichen Verkehrsflächen von weniger als 1,5 m Breite sind gärtnerisch bzw. durch Rankgewächse so zu gestalten, daß mindestens 40 % der sichtbaren Wandfläche verdeckt sind.

c) Firstrichtung parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

d) Außenfassaden: Leuchtende und reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Fassadenverkleidungen sind nur zulässig, sofern Holzbaumaterial ohne farbige Oberflächenstrukturbehandlung oder Strukturmetall verwendet wird.

e) Mit den Außenkanten von Dachaufbauten ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten. Die Gesamtlänge der Aufbauten darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind Zäune aus Holz und Hecken aus heimischen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) - auch mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis 1,2 m Höhe - und bei eingeschnittener Verkehrsfläche, Stützmauern bis maximal 0,3 m Höhe zulässig. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 10 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

Von Fußwegen und Feldwegen ist mit festen Einfriedigungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen - auch im Anschluß an Gebäude - dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht übersteigen.

2.5 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.7 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) über 35 m² Wohnfläche wird auf 2,0 Stellplätze erhöht.

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Neudenau
Gemarkung: Neudenau

Bebauungsplan

Lottermann

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster als Grundlage für den Bebauungsplan gefertigt:

Vermessungsbüro Hermann Koch
Winzerstraße 8, 74074 Heilbronn

Heilbronn, den 11. Dez. 1997 — Öffentl. best. Vermessungsingenieur Koch

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Dipl.-Ing. (FH) Arnold Weber
Brückenstraße 2, 74219 Möckmühl-Züttlingen

Züttlingen, den 28. Juli 1998 — Arnold Weber, Freier Architekt BDA

Verfahrenshinweise

Aufstellungsbeschluß (§ 2 (1) BauGB) am	22. April 1997
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB) am	10. Feb. 1998
Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) am	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)vom 19. Jan. bis zum 3. April 1998
Auslegungsbeschluß (§ 3 (2) BauGB) am	28. Juli 1998
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am	
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom..... bis
Satzungsbeschluß (§ 10 (1) BauGB) am	
Genehmigungsantrag an das Landratsamt (§ 10 (2) BauGB) am	
Genehmigung durch das Landratsamt am	

Ausgefertigt: Neudenau, den

Röckel, Bürgermeister

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

Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 (3) BauGB) am

Zur Beurkundung:

Röckel, Bürgermeister

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 1983 (GBl. S. 578 bzw. 720) zuletzt geändert am 8. November 1993 (GBl. S. 657) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (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)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe, Tankstellen - werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Siehe Einschrieb im Plan.

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

a) offen, zugelassen sind nur Einzelhäuser bis zu einer Länge von 18 m (E).

b) offen, zugelassen sind nur Einzel und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 20 m (ED).

c) offen, zugelassen sind nur Hausgruppen bis zu einer Länge von 36 m (H).

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen im Einzelhaus, auf zwei Wohnungen je Doppelhausteil und auf zwei Wohnungen je Hausgruppenteil.

1.6 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 und § 126 (1) BauGB)

Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

1.7 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

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

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie der Flächen dafür (§ 9 (1) Nr. 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 drei Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.9 c) gepflanzt wird.

c) Als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Bereich der Flächen, die gemäß § 9 (1) Nr. 20 festgesetzt sind:

- bestehende Biotope in ihrem Bestand zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen
- bestehende Baum- und Gehölzbestände zu erhalten, zu unterhalten und durch Neuanpflanzungen zu ergänzen und zu erweitern