



NUTZUNGSERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

☒ ☐ Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauOB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauBG u. § 1-15 BauVO)

<input type="checkbox"/> WR	Reines Wohngebiet
<input type="checkbox"/> WA	Allgemeines Wohngebiet
<input type="checkbox"/> MD	Dorfgebiet
<input type="checkbox"/> MI	Mischgebiet
<input type="checkbox"/> MK	Kerngebiet
<input type="checkbox"/> GE/IE	Gewerbegebiet eingeschränkt (siehe Textteil)
<input type="checkbox"/> GI	Industriegebiet

Mäß der baulichen Nutzung, Dachform
(§ 9 (1) BauBG u. § 16-21a BauVO)

(§ 2 (4) - (8) u. § 73 (1) LBO)

☒ ☐ Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung

☒ II Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze, hier z.B. 2

☐ II Zahl der Vollgeschosse-zw.-hier z.B. 2

☐ 04 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4

☒ 05 Geschöfflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8

☐ DN zulässige Dachneigung

☐ 90 Baumassenzahl

☒ FD Flachdach

☐ GD geneigtes Dach

☐ SD Satteldach

☒ SO Abgrenzung der unterschiedl. Festsetzungen

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 22, 23 BauVO u. § 9 (1) 2 BauBG)

☒ ☐ Firstnutzung (§ 73 (1) LBO) zugleich Gebäudehauptnutzung

☐ 0 Offene Bauweise

☒ 1a Offene Bauweise-nur Einzel-u. Doppelhäuser zulässig

☐ 1b Offene Bauweise-nur Hausgruppen zulässig

☐ g geschlossene Bauweise

☐ b besondere (abweichende) Bauweise: offen, jedoch Gebäudehöhe ohne Längsbegrenzung

☐ ☒ Baulinie

☐ ☒ Baugrenze

☐ ☐ aufzuhebende Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung Zahl der Vollgeschosse Höchstzul. Gebäudehöhe in Industrie- u. Sondergeb.

Grundflächenzahl GRZ Geschöfflächenzahl GFZ

Baumassenzahl BAZ Bauweise

max. Zahl der Wohnj.-Geb. Dachform und Dachneigung

Kniestock

Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BauBG)

☐ EFH Erdgeschossfußbodenhöhe

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

<input type="checkbox"/> Gs	Garagen eingeschossig
<input type="checkbox"/> GGG	Gemeinschaftsgaragen
<input type="checkbox"/> TG	Tiefgaragen
<input type="checkbox"/> St	Stellplätze
<input type="checkbox"/> GG	Gemeinschaftsstellplätze

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

☒ ☐ Schule

☐ ☐ Kirche und kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

ZUTREFFEND = ☒ ENTFALLT = ☐

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

☒ ☐ Landschaftsschutzfläche (LwSch) (gehölze u. einfrüdl. gärten unzulässig)

☐ ☒ Sichtfläche an Straßeneinmündungen: Bebauung, Begrünung, Einfriedigung u. Nutzung max. 0,8 m über Fahrbahn

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 BauBG)

☒ ☐ Feldweg beschränkt öffentl. Weg gem. § 3 (2) Nr. 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg

☐ ☒ Gehweg

☐ ☒ Fahrbahn mit Höhenlage

☐ ☒ Parkplatz

☐ ☒ Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen aufzuhebende Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen

☐ ☒ Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Zugang u. Zufahrt der Grundstücke

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Vernetzung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Abgasanlagen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauBG)

☒ ☐ Umformstation

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

☐ ☒ Elektr.-Freileitung

☐ ☒ Kilo volt

☐ ☒ Hauptleitung für Abwasser (unterirdisch)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauBG) Eigentumsverhältnisse siehe Flächeneinschrieb

☐ ☒ Spielplatz

☐ ☒ Parkanlage

☐ ☒ Friedhof

☐ ☒ Dauerkleingärten

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände (§ 9 (1) 16 BauBG) Straßenverkehrs erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauBG)

☐ ☒ Flächen für Aufschüttungen

☐ ☒ Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 21 BauBG)

☐ ☒ Flächen für die Landwirtschaft

Mit Geb.-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauBG)

☐ ☒ GR Gehrecht zugunsten der

☐ ☒ FH Fahrrecht zugunsten der

☐ ☒ LR Leitungsrecht zugunsten der

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Strüchern und Gießern (§ 9 (1) 25 BauBG)

☒ ☐ Pflanzplanung (PZ/IE) gem. Textteil

☒ ☐ Pflanzplanung (PZ) gem. Textteil

☐ ☒ Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil

☐ ☒ Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (3) BauBG)

☒ ☐ Grenze der Ortsdurchfahrt

☐ ☒ Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers

☐ ☒ Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 73 (1) LBO)

2.2 Gebäudehöhen

(§ 73 (1) Ziff. 7 LBO)

2.3 Außenanlagen

(§ 73 (1) Ziff. 5 LBO)

2.4 Einfriedigungen entlang Öffentlicher Verkehrsflächen

(§ 73 (1) 5 LBO)

a) Dachform und Dachneigung entsprechend den Einschnitten in Plat. Satteldächer sind mit roten bis rotenbraunen Ziegeln oder ähnlichen Materialien zu decken. Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

c) Baukörper über 50 m Länge sind durch geeignete bauplatzgestalterische Maßnahmen (Form, Material, Farbe, Randgestaltung) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

Von der im Mittel gemessenen Geländehöhe bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut in MD

bei zwei Vollgeschossen max. 8,0 m

Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.

Die höchste Dachoberkante darf max. 3,0 m über dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.

Plätze für bewegliche Abfallbehälter außerhalb der Gebäude, sowie Abstell- und Lagerplätze sind derart einzuräumen, daß sie öffentlichen Einblick entzogen sind.

Tote Einfriedigungen über 0,3 m Höhe sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m hinter die Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzt und durch Begrünung verdeckt sind.

Landkreis Heilbronn
Stadt Neudenau Gemarkung: Neudenau

BEBAUUNGSPLAN

Obere Au

Erweiterung und Neubearbeitung

Maßstab 1 : 500 Fertigung: 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt nach einem vom Vermessungsbüro KOCH am 27.10.92 vor-
geliefert. Der Bogen ist nicht bemaßstabt
(§ 11 Abs. 1 BauGB).
Vermessungsbüro Hermann Koch
Winkelstraße 8, 7100 Heilbronn
Heilbronn, den 18.11.1992/23.03.1992
Zu dem am 17.12.92
abgedruckten
Plan
(Festsetz.)

Aufstellungsbescheid (§ 2 Abs. 1 BauGB)
am 29. März 1992
Bescheid über die Bekanntmachung
des Bebauungsplans
am 06. Juni 1992
am 06. Juni 1992
am 14. Jan. 1992
am 12. Mai 1992

Satzungsbescheid (§ 10 BauGB)
am 27. Okt. 1992
Antrag
am 28. Okt. 1992
Bekanntmachung
des Bebauungsplans
am 23. Dez. 1992
am 23. Dez. 1992
am 23. Dez. 1992

Urteilliche Bekanntmachung der Auslegung
am 25. Aug. 1992
Offenliegendes Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
vom 02. Sep. 1992 bis 02. Okt. 1992

Zur Beurkundung:
6956 Neudenau/18. Dez. 1992
Bürgermeister

STADT
NEUDENAU

TEXTUELL

RECHTSGRUNDLAGEN dieses Bebauungsplans sind § 2, 4 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 18.12.1960 (BGBl. I S. 221) geändert durch Gesetz vom 25.07.1990 (BGBl. I S. 133) § 4 sowie eine - Ordnung für Baden-Württemberg i.d.F.v. 03.10.1993 (Ges.Bl. S. 578 Nr. 720) zuletzt geändert am 10.09.92 (Ges.Bl. S. 16) in Verbindung mit § 1, 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 26.11.83 (Ges.Bl. S. 770 bzw. 1984 S. 519) geändert durch Gesetz vom 14.1.1985 (Ges.Bl. S. 51).

AUFGABEN: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen planungs- und baurechtsrechtlichen Festsetzungen sowie früherer Artillerie- und polizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

FESTSETZUNGEN: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 BGBl. S. 133

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
 - a) Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
Anlagen nach § 6 (2) Nr. 9 und § 6 (3) sind unzulässig.
 - b) Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE/E)
gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) (BauNVO - zulässig sind:
Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Lager oder Art ohne besondere Gefahr für die Umgebung, ohne Umweltverschmutzungen und ohne wesentlichen Kraftfahrzeugsverkehr.
Anlagen nach § 8 (2) Nr. 3 sind unzulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO §§ 16 - 15 BauNVO)**

siehe Einschrieb im Plan
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

siehe Einschrieb im Plan
- 1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO u. § 9 (1) Nr. 2 BauNVO)**
 - a) offen, zugelassen sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m (a).
 - b) besondere (abweichende) Bauweise - zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand i.S.d. der offenen Bauweise ohne Längengrenzung (b).
- 1.5 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauNVO)**

Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubeleuchtung und erforderliche Leistungen, sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen in Baugrundsicht zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauewerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm zu dulden (Hinterbänken von Randsteinen und Relais).
- 1.7 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)**

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücken nicht zulässig.
- 1.8 Pflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**
 - a) **Pflanzung-Einzelpflanzen (Pz/E)**
An den im Plan durch Planzeichnungen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochwachsende, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Länge im Lagenplan ist nicht bindend.
 - b) **Pflanzung-Flächen (Pz)**
Die mit Pflanzungen belegten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubstrüchern und hochwachsenden, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.
 - c) Private Stellplatzanlagen sind so zu errichten, daß je 5 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt wird.
 - d) Artenempfehlung zum Pflanzung am Geländesrand:
Bäume: Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u.ä., Stielbommel, jeweils in Misch- u. Veredlungsformen: Weißbeere, Virenbere, Feldberg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Weibde, Sträucher: Haselnuß, schwarzer und roter Holunder, Hirtengülte, gemeiner und weißer Schneeball, Hecken- und Traubenkirsche, Wildrose, Schlehe, Weibde, Liguster, Hainbuche, Bauernjasmin, Holunder.
- 1.9 Grundwasserschutz (§ 9 (1) 16 BauGB)**

Eine ständige Abgrenzung des Grundwasserspiegels durch Drainagen oder Pumpen ist unzulässig. Gebäudefüße, deren Gründung unterhalb des Grundwasserspiegels erfolgt, sind wasserdicht auszuführen und bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.
Grundwasserabhebungen, von allem über die Ortskanalisation sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen (§ 34 a) WO).
(siehe auch Hinweis 3.1)
- 3. HINWEISE**
 1. Der Planbereich liegt im Gebiet des durch Rechtsverordnung des Landratsamts Heilbronn vom 17.03.1989 und 12.03.1991 vorläufig festgesetzten Wasserschutzgebietes. Auf die darin enthaltenen Einschränkungen und Nutzungsvorbehalte wird verwiesen.
 2. Die Baugenehmigungsbehörde wird gemäß § 1 (5) BauNVO in die Baugenehmigungsverfahren einen Bezugszonen- und Freiliegungsbescheid zu erteilen.

(44)