



Die am 17.11.92 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (S. 1 BauGB) Heilbronn, den 8.12.92
Schnider

ZEICHNERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

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

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GE/E Gewerbegebiet eingeschränkt (siehe Textteil)

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4) - (8) u. § 73 (1) LBO)

- II Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze hier z.B. 2
- II+IU Zahl der Vollgeschosse-Zwischengrenze hier z.B. 2
- II+IU Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze 1 Vollgeschosse + 1 anrechenbares Vollgeschosse-Untergeschosse-Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4
- 0,4 Geschöflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
- 0,8 zulässige Dachneigung
- 90 Baumassenzahl
- SD Satteldach, Flachdach
- FD Abgrenzung der unterschiedl. Festsetzungen

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

- 0 Firsttrichtung (§ 73 (1) LBO) zugleich Gebäudehaupttrichtung
- 0 Offene Bauweise
- 0 Offene Bauweise-nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- 0 Offene Bauweise-nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- b besondere (abweichende) Bauweise: offen, jedoch ohne Längsbegrenzung

Baulinie

- Baulinie
- Baugrenze
- aufzuhebende Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse höchstzul. Gebäudehöhe in Industrie- u. Sondergeb.
Grundflächen-zahl GRZ	Geschöflächenzahl
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohn-je Geb.	Dachform und Dachneigung
Kniestock	

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

- EFH Erdgeschosßbodenhöhe

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

- Go Garagen eingeschossig
- GGo Gemeinschaftsgaragen
- TGo Tiefgaragen
- SK Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze

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

- Schule
- Kirche und kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauNVO)

- landwirtschaftl. Schutzfläche (LWSch) Gehölze u. Einfriedigungen unzulässig.
- Sichtflächen an Straßeneinfriedigungen: Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung u. Nutzung max. 0,8 m über Fahrbahn

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauNVO)

- 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 Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauNVO)

- Uniformerstation

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

- Elektr. Erdkabel 20 KV
- Hauptleitung für Abwasser (unterirdisch)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauNVO)

- Spielplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Dauerkleingärten

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 25 u. (5) BauNVO)

- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauNVO)

- Flächen für die Landwirtschaft

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

- Gerecht zugunsten der
- Fahrtrecht zugunsten der
- Leitungsrecht zugunsten der EVS u. der Gemeinde Neudenau

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Strüchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauNVO)

- Pflanzung: Bepflanzung mit Bäumen und Strüchern
- P/E Pflanzung: Einzelbaum-Hochstamm

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

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

1.7 Pflanzzwang (§ 9 (1) 25 BauNVO)

- a) PZ-flächig: Es ist standortgerechter Aufwuchs zu pflanzen und zu unterhalten.
- b) PZ/E: Entlang der Erschließungsstraße A sind zwischen den Einzelbäumen -außer den Flächen für Grundstücks-zufahrten- standortgerechte Büsche und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.

Hinweis: Im Baugenehmigungsverfahren kann ein Bepflanzungs- und Freiflächengestaltungsplan verlangt werden.

Landkreis Heilbronn
Gemeinde Neudenau Gemarkung Neudenau

BEBAUUNGSPLAN JENSEITS IN DER AU

Maßstab 1:500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des ... Vermessungsbüros ... zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

VERMESSUNGSBÜRO HERMANN KOCH
Winzerstraße 8, 7100 Heilbronn
Heilbronn, den 26.5.1986
Aufstellung als Entwurf gem. § 2 BauNVO am 29. Sep. 1992
Bekanntmachung der Auslegung am 29. Sep. 1992
Auslegung nach § 2 BauNVO am 07. Okt. 1992
Satzungsbeschluß gem. § 10 BauNVO am 17. Nov. 1992
Genehmigt durch Erlaß des Landratsamts Heilbronn am 08. Dez. 1992
Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplans nach § 12 BauNVO am 15. Dez. 1992
Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BauNVO am 15. Dez. 1992

Zur Beurkundung
6956 Neudenau, den 11. Dez. 1992
Bürgermeister

TEXTTEIL

RECHTSGRUNDLAGEN dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BauG) vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2256 bzw. 3617) zuletzt geändert am 24.6.85 (BGBl. I S. 1144), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (Ges. Bl. S. 578 bzw. 720) zuletzt geändert am 17.12.84 (Ges. Bl. S. 675) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (Ges. Bl. S. 770 bzw. 1984 S. 519) geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (Ges. Bl. S. 51).

AUFBEMERKUNGEN: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen planungs- und baubehördenrechtlichen 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 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763).

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauNVO)

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

a) Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
b) Gewerbegebiet (GE/E) eingeschränkt zugelassen sind Betriebe, die nicht wesentlich stören.
c) Gewerbegebiet (GE/E) eingeschränkt unzulässig sind Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungspflichtig sind.
siehe Einschrieb im Plan

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

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) BauNVO)

siehe Einschrieb im Plan

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

besondere (abweichende) Bauweise zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand i.S. der offenen Bauweise ohne Längsbegrenzung (b).

1.5 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauNVO)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze auf eine Breite von ca. 25 cm und eine Tiefe von ca. 35 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

1.6 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

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

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gebäudehöhen (§ 73 (1) Ziff. 7 LBO)

von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut bei zwei Vollgeschossen max. 10,0 m technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.

2.2 Äußere Gestaltung (§ 73 (1) Ziff. 7 LBO)

a) Dachform: Satteldach oder Flachdach
Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan
b) Farbgebung: leuchtende und reflektierende Farben und Materialien für Fassaden und Dächer dürfen nicht verwendet werden.

2.3 Einfriedigungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Als Einfriedigung sind Maschendraht und Eisenpfosten zu verwenden, deren Höhe 1,5 m nicht übersteigen darf.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.