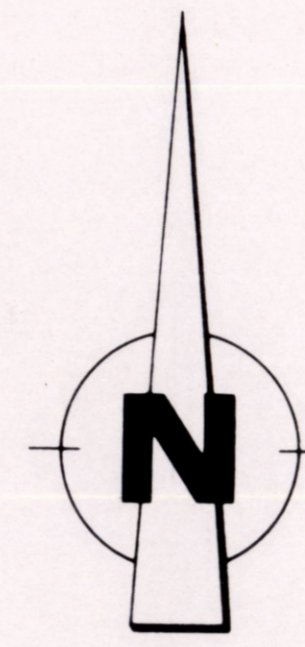
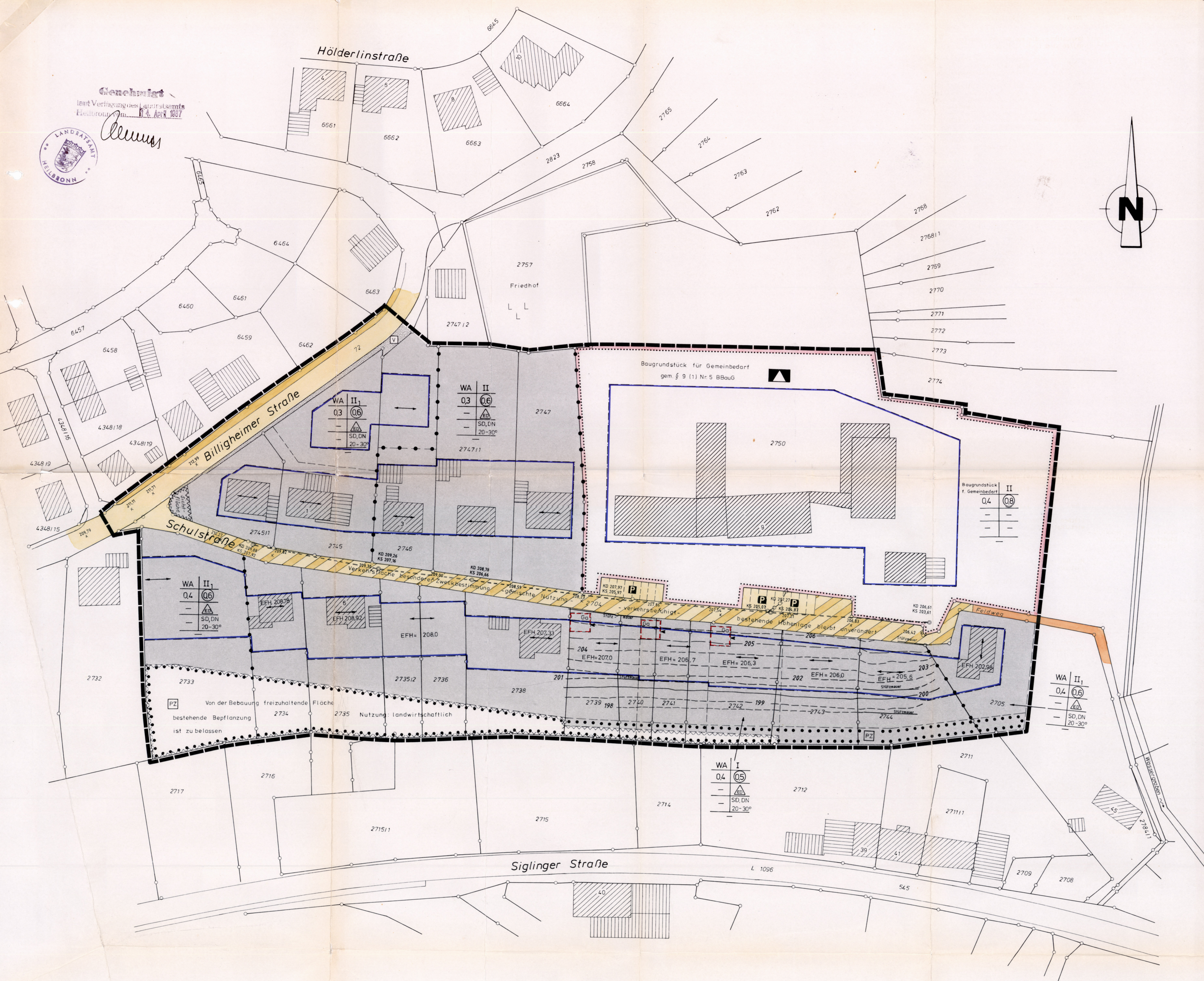




Landratsamt
Heilbronn
14. April 1987



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN	ZUTREFFEND = <input checked="" type="checkbox"/> ENTFALLT = <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BBauG)	<input checked="" type="checkbox"/> Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BBauG)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG u. § 1-15 BauNVO)	<input checked="" type="checkbox"/> Von der Bebauung freizuhalten Fläche Nutzung: Landwirtschaftlich
<input type="checkbox"/> WR Reines Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Sichtflächen an Straßeneinmündungen: Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung u. Nutzung max. 0,8 m über Fahrbahn
<input checked="" type="checkbox"/> WA Allgemeines Wohngebiet	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BBauG)
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Feldweg beschränkt öffentl. Weg gem. § 3 (2) Nr. 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Gehweg
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> P Fahrbahn mit Höhenlage
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> V Parkplatz
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> V Grundfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BBauG u. § 16-21a BauNVO)	<input type="checkbox"/> aufzuhebende Begrenzungs- linie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen
<input checked="" type="checkbox"/> II Zahl der Vollgeschosse- höchstgrenze hier z.B. 2	<input type="checkbox"/> Begrenzungsline von Ver- kehrsflächen ohne Zugang u. Zufahrt der Grundstücke
<input type="checkbox"/> II ₁ Zahl der Vollgeschosse- höchstgrenze mit ein- schränkender Gebäude- höhe im Textteil	Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablage- rungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BBauG)
<input checked="" type="checkbox"/> 04 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4	<input type="checkbox"/> Umformstation
<input checked="" type="checkbox"/> 06 Geschößflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8	Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BBauG)
<input type="checkbox"/> DN zulässige Dachneigung	<input type="checkbox"/> KV Elektr. Freileitung Kilovolt
<input type="checkbox"/> 90 Baumassenzahl	<input type="checkbox"/> A Hauptleitung für Abwasser (unterirdisch)
<input checked="" type="checkbox"/> SD Satteldach	Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)
<input type="checkbox"/> Abgrenzung der unter- schiedl. Festsetzungen	<input type="checkbox"/> S Spielplatz
Bauweise und überbaubare Grundstücks- flächen (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BBauG)	<input type="checkbox"/> P Parkanlage
<input checked="" type="checkbox"/> F Feststrichung (§ 73 (1) LBO) zugleich Gebäudehaupttrichtung	<input type="checkbox"/> F Friedhof
<input type="checkbox"/> 0 Offene Bauweise	<input type="checkbox"/> D Dauerkleingarten
<input checked="" type="checkbox"/> AD Offene Bauweise-nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 u. (6) BBauG)
<input type="checkbox"/> H Offene Bauweise-nur Haus- gruppen zulässig	<input type="checkbox"/> F Flächen für Abgrabungen
<input type="checkbox"/> g geschlossene Bauweise	<input type="checkbox"/> F Flächen für Aufschüttungen
<input type="checkbox"/> b besondere (abweichende) Bauweise: offen, jedoch Ge- bäudehöhe bis max. m zulässig	Flächen für die Landwirtschaft und die Forst- wirtschaft (§ 9 (1) 18 BBauG)
<input type="checkbox"/> B Baulinie	<input type="checkbox"/> F Flächen für die Landwirt- schaft
<input checked="" type="checkbox"/> B Baugrenze	Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu be- lastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)
<input type="checkbox"/> B aufzuhebende Baugrenze	<input type="checkbox"/> GR Gehrecht zugunsten der
Füllschema der Nutzungsschablone	<input type="checkbox"/> FA Fahrrecht zugunsten der
Art der baul. Nutzung	<input type="checkbox"/> L Leitungsrecht zugunsten der
Zahl der Vollgeschosse höchstzul. Gebäudehöhe in Industrie- u. Sondergeb.	Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BBauG)
Grundflächen- zahl GRZ	<input checked="" type="checkbox"/> P Pflanzzwang: bestehende Be- pflanzung mit Bäumen u. Sträu- chern ist zu erhalten
Baumassenzahl BMZ	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BBauG)
max. Zahl der Wohn-je Geb.	<input type="checkbox"/> G Grenze der Ortsdurchfahrt
Kniestock	<input checked="" type="checkbox"/> K Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers
Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)	<input type="checkbox"/> K Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan
<input checked="" type="checkbox"/> E EFH = Erdgeschößfußbodenhöhe	
Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BBauG § 12 BauNVO)	
<input checked="" type="checkbox"/> Gg Garagen eingeschossig	
<input type="checkbox"/> Ggg Gemeinschaftsgaragen	
<input type="checkbox"/> Tg Tiefgaragen	
<input type="checkbox"/> St Stellplätze	
<input type="checkbox"/> Gst Gemeinschaftsstellplätze	
Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)	
<input checked="" type="checkbox"/> S Schule	
<input type="checkbox"/> K Kirche und kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Ein- richtungen	

Landkreis Heilbronn
Gemeinde Neudenau Gemarkung Neudenau

BEBAUUNGSPLAN UNTERE EBENE II

Maßstab 1:500 Fertigung: 32

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvor-
schlag des ... Arch. Wiczorek, Möckmühl ... zum Bebauungsplan aus-
gearbeitet.

VERMESSUNGSBÜRO HERMANN KOCH
Winzerstraße 8, 7100 Heilbronn
Heilbronn, den 27.8.1986 / öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Aufstellung als Entwurf gem. § 2 BBauG am 25. FEB. 1986
Bekanntmachung der Auslegung am 30. DEZ. 1986
Auslegung nach § 2 BBauG ... 09. JAN. 1987
Satzungsbeschluss gem. § 10 BBauG am 17. MRZ. 1987
Genehmigt durch Erlass des Landratsamts Heilbronn am 14. APR. 1987
Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplans nach § 12 BBauG
am 28. APR. 1987

Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BBauG am 28. APR. 1987

Zur Beurkundung
6956 Neudenau
den 28. APR. 1987
Bürgermeister

TEXTTEIL

RECHTSGRUNDLAGEN dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes
(BBauG) 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 Ver-
bindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fas-
sung vom 28.11.83 (Ges.Bl. S. 770 bzw. 1984 S. 519) geändert durch Gesetz vom
1.4.1985 (Ges.Bl. S. 51)

AUFHEBUNGEN: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Be-
bauungsplans bisher bestehenden örtlichen planungs- und baurechtsrecht-
lichen 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)

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BBauG)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG u. Nr. 5 § 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Baugrundstück für Gemeinbedarf
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG, §§ 16-21 a BauNVO)
siehe Einschrieb im Plan
 - 1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
siehe Einschrieb im Plan
 - 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Gebäudehaupttrichtung entsprechend den Ein-
tragungen im Plan.
 - 1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BBauG)
offen, zugelassen sind Einzel- und Doppel-
häuser bis zu einer Länge von 50 m
 - 1.6 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)
sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt
sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücks-
flächen nicht zugelassen.
 - 1.7 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in
den an öffentlichen Verkehrsflächen angren-
zenden Grundstücken unterirdische Stütz-
bauwerke entlang der Grundstücksgrenze auf eine
Breite von ca. 25 cm und einer Tiefe von ca.
35 cm erforderlich.
(Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
 - 1.8 Sichtflächen (§ 9 (1) 10 BBauG)
Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von
jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedi-
gung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als
0,8 m über Straßenhöhe freizuhalten.
 - 1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) 25 b BBauG)
auf den mit Pflanzzwang belegten Flächen ist
die vorhandene Bepflanzung aus heimischen
Laubbäumen und -sträuchern zu erhalten und
zu unterhalten.
 - 1.10 Garagen, überdachte Stell-
plätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG
§§ 15, 21 a BauNVO)
a) 1-geschossig zu errichten auf den aus-
gewiesenen Flächen
b) Abstand zwischen Garagenausfahrt und Ver-
kehrsfläche mind. 5,0 m.
- BAURECHTSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - 2.1 Gebäudehöhen (§ 73 (1) Ziff. 7 LBO)
 - a) von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche
bis zum Schnitt zwischen Außenwand und Dach-
haut
bei II₁ = zweigeschossig eingeschrikt
max. 4,5 m
bei II = zweigeschossig
max. 6,2 m
 - b) von der festgelegten EFH bis zum Schnitt zwi-
schen Außenwand und Dachhaut
bei I = eingeschossig max. 3,20 m
zulässiger Höhenunterschied zwischen EFH und
fertigtem Gelände an der Talseite
max. 2,75 m
 - 2.2 Äußere Gestaltung (§ 73 (1) LBO)
 - a) Dachform und Dachneigung siehe Ein-
schrieb im Plan.
 - b) Dachdeckung:
Ziegel oder braunes oder braunes Mate-
rial, schwarze Farben sind unzulässig.
 - c) Färbung der Außenfassaden:
Es sind nur gedeckte Farben zu ver-
wenden. Reflektierende Farben sind unzu-
lässig.
 - d) Firstrichtung entsprechend den Ein-
tragungen im Plan.
 - 2.3 Einfriedigungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Als Einfriedigung sind Hecken aus heimi-
schen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel,
Liguster, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen) zu pflanzen.
 - 2.4 Hinweis
Im Planbereich südlich der Schulstraße
sind die Grundstücke gegebenenfalls durch
Hausentwässerungspumpen zu entwässern.