



<b>ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN</b>		ZUTREFFEND = <input checked="" type="checkbox"/> ENTFALLT = <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)	<input type="checkbox"/> Landwirtschaftl. Schutzfläche (LwSch)	landwirtschaftl. Schutzfläche (LwSch) Gehölze u. Einfriedigungen unzulässig.
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO)		<input type="checkbox"/> Sicht	Sichtflächen an Straßeneinfriedigungen: Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung u. Nutzung max. 0,8 m über Fahrbahn
<input type="checkbox"/> WR Reines Wohngebiet		<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB)	Aufteilung unverbindlich
<input checked="" type="checkbox"/> WA Allgemeines Wohngebiet		<input type="checkbox"/> Feldweg	beschränkt öffentl. Weg gem. § 3 (2) Nr. 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet		<input checked="" type="checkbox"/> Stützmauer	
<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet		<input checked="" type="checkbox"/> Fahrbahn mit Höhenlage	
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet		<input checked="" type="checkbox"/> Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen	
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet		<input checked="" type="checkbox"/> gemischt genutzte Verkehrsanlage (verkehrsberuhigt)	
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet		<input checked="" type="checkbox"/> Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Zugang u. Zufahrt der Grundstücke	
<b>Maß der baulichen Nutzung, Dachform</b> (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4) - (8) u. § 73 (1) LBO)		<b>Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Abfallfälle</b> (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)	
<input checked="" type="checkbox"/> Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (Art und/oder Maß)		<input type="checkbox"/> Umformstation	Fläche für Sammelbehälter
<input checked="" type="checkbox"/> II mHb Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbegrenzung gem. Textteil 2.1		<b>Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen</b> (§ 9 (1) 13 BauGB)	
<input type="checkbox"/> II Zahl der Vollgeschosse - zwingend - hier z.B. 2		<input type="checkbox"/> KVF	Elektr. Freileitung Kilovolt
<input checked="" type="checkbox"/> 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4		<input type="checkbox"/> A	Hauptleitung für Abwasser (unterirdisch)
<input type="checkbox"/> 0,8 Geschößflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8		<b>Grünflächen</b> (§ 9 (1) 15 BauGB)	Eigentumsverhältnisse siehe Planskizze
<input checked="" type="checkbox"/> DN zulässige Dachneigung		<input type="checkbox"/> Spielplatz	
<input type="checkbox"/> 90 Baumassenzahl		<input type="checkbox"/> Parkanlage	
<input checked="" type="checkbox"/> SD Satteldach,		<input type="checkbox"/> Friedhof	
<input type="checkbox"/> Abgrenzung der unterschiedl. Festsetzungen		<input checked="" type="checkbox"/> Private Grünfläche - Gartenland -	
<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)		<b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind</b> (§ 9 (1) 20 BauGB)	
<input checked="" type="checkbox"/> Firstrichtung (§ 73 (1) LBO) und /oder		<input checked="" type="checkbox"/> Flächen für Abgrabungen	
<input type="checkbox"/> 0 Offene Bauweise		<input checked="" type="checkbox"/> Flächen für Aufschüttungen	
<input checked="" type="checkbox"/> Offene Bauweise - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig		<b>Flächen für die Landwirtschaft und Mähd</b> (§ 9 (1) 21 BauGB)	
<input type="checkbox"/> Offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig		<input type="checkbox"/> Flächen für die Landwirtschaft	
<input type="checkbox"/> g geschlossene Bauweise		<b>Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> (§ 9 (1) 21 BauGB)	
<input checked="" type="checkbox"/> b besondere (abweichende) Bauweise: Einzelhäuser bündelange bis max. 18 m zulässig		<input type="checkbox"/> Gehrecht zugunsten der	
<input type="checkbox"/> Baulinie		<input type="checkbox"/> Fahrrecht zugunsten der	
<input checked="" type="checkbox"/> Baugrenze		<input type="checkbox"/> Leitungsrecht zugunsten der	
<input type="checkbox"/> aufzuhebende Baugrenze		<b>Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern</b> (§ 9 (1) 25 BauGB)	
<b>Flüllschema der Nutzungsschablone</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse höchstzul. Gebäudehöhe in Industrie- u. Sondergeb.	<input checked="" type="checkbox"/> Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil	
Grundflächenzahl GRZ	Geschößflächenzahl GFZ	<input type="checkbox"/> Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil	
Baumassenzahl BMZ	Bauweise	<input type="checkbox"/> Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil	
max. Zahl der Wohn- je Geb.	Dachform und Dachneigung	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b> (§ 9 (6) BauGB)	
Kniestock		<input type="checkbox"/> Grenze der Ortsdurchfahrt	
<b>Höhenlage der baulichen Anlagen</b> (§ 9 (2) BauGB)		<input checked="" type="checkbox"/> Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers	
<input checked="" type="checkbox"/> EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe		<input type="checkbox"/> Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan	
<b>Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen</b> (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB § 12 BauNVO)			
<input checked="" type="checkbox"/> Go Garagen eingeschossig mit Zufahrt			
<input type="checkbox"/> TGo Tiefgaragen			
<input type="checkbox"/> St Stellplätze			
<input type="checkbox"/> GSt Gemeinschaftsstellplätze			
<b>Baugrundstück für den Gemeinbedarf</b> (§ 9 (1) 5 BauGB)			
<input type="checkbox"/> Schule			
<input type="checkbox"/> Kirche und kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen			
<b>2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>			
2.1 Gebäudehöhen (§ 73 (1) Ziff. 7 LBO)	Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut: bei zulässiger Geschöszahl II mHb-max. 3,5 m Die Firsthöhe bei Satteldächern darf max. 5,0 m über der zulässigen Höhe vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.		
2.2 Äußere Gestaltung (§ 73 (1) LBO)	a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Satteldachfestsetzung ist auch Krüppelwalmdach zugelassen. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach. b) Dachdeckung der Satteldächer: Naturziegel in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder vergleichbares Material in gleichen Farben. c) Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Fassadenverkleidungen sind nur zulässig, sofern Holzbaumaterial ohne Hochglanz- oberflächenstrukturbehandlung, Klinker oder Kupfer verwendet wird. d) Firstrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan. e) 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. Als Einfriedigungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) - auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht bis 1,2 m Höhe zulässig.		
2.3 Einfriedigungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)			
2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)	Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. § 1 des Fernleitungsnetzes bleibt unberührt.		
2.5 Antennenanlagen (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)	Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.		

Landkreis Heilbronn  
Stadt Neudenau  
Gemarkung Neudenau

Die am 7.3.95 erlassene Satzung wird nicht beanstandet  
(§ 11 BauGB)  
Heilbronn, den 19.5.95  
Landschaftsamt  
Schneider

Landkreis Heilbronn

# Bebauungsplan

## Alzbrunnen - West

Maßstab 1 : 500      Fertigung 26

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

Vermessungsbüro Hermann Koch  
Winzerstraße 8, 74074 Heilbronn

Heilbronn, den 01.09.1994 / 13.12.1994  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Koch  
07.03.1995

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 05. Juli 1994  
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 12. Juli 1994  
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) am 28. Okt. 1994  
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 20. Dez. 1994  
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 28. Dez. 1994 bis 30. Jan. 1995

Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) am 07. März 1995  
Anzeige an das Landratsamt am 24. März 1995  
Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans (§ 12 BauGB) am 30. Mai 1995  
Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BauGB am 30. Mai 1995  
Zur Beurkundung:  
Bürgermeister

Textteil

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 8.04.94 BGBl. I S. 766 - § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578 bzw. 720) zuletzt geändert am 18.05.1987 (GBl. S. 161) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770 bzw. 1984 S. 519) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51).

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: Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geänd. durch EVertr. v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

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

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) Siehe Einscrib im Plan

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) Gebäudehaupttrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan.

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO u. § 9 (1) Nr. 2 BauGB) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise b = zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von 18 m und seitlichen Grenzabständen i.S. der offenen Bauweise.

1.6 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm erforderlich. (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. Davon unberührt sind Anlagen, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.

1.8 Pflanzzwang (§ 9 (1) 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 1.8 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 50 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens zwei Bäume und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.8 c). c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang Bäume: Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche, u.a. Steinobst; jeweils in Wild- und Veredelungsformen: Mehlbeere, Vogelbeere, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Mahnuß, Weibdorn. Sträucher: Haselnuß, Schwarzer und Roter Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Schlehe, Weibdorn, Liguster, Hainbuche, Holunder.

1.9 Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) Bei Baugrundstücken mit mehr als 10 lfd. Metern Anschluß an befahrbare Verkehrsfläche dürfen max. 70 % der angrenzenden Länge befestigt und als Anschluß benützt werden.

1.10 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 Verbundpflaster sandverlegt). b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, daß je 3 Stellplätzen mindestens ein Baum gem. Artenempfehlung 1.8 c) gepflanzt wird.

1.11 Grundwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) Im gesamten Plangebiet sind Grundwasserableitungen, vor allem über die Ortskanalisation, unzulässig. Grundwassererschließungen sind unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen (§ 37 (4) WG).

1.12 Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 u. 14 (1) BauNVO) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind nur zulässig, auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche.

HINWEIS

a) Die Baugenehmigungsbehörde wird gemäß § 1 (5) BauverordnungsVO im Baugenehmigungsverfahren einen Bepflanzungs- und Freiflächengestaltungsplan verlangen.

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

c) Das Plangebiet liegt in der künftigen Wasserschutzzone (Zone III) für den Tiefrinnen "Untere Aul" des Wasserversorgungszweckverbandes Neudenau - Alzfeld-Stein. Die in der entsprechenden Rechtsverordnung enthaltenen Schutzbestimmungen sind einzuhalten.