

# BEBAUUNGSPLAN OBERE AU

Anlage 1

Maßstab 1: 500

Fertigung: 2

Bearbeitet nach einem Bebauungsvorschlag des ... mit der Bestätigung, daß die dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

VERM.BÜRO HERMANN KOCH, Heilbronn, den 22.7.76  
Winzerstr. 6 Tel. (07131) 55370

Aufstellung als Entwurf gem. § 2 Abs. 1 BBauG am ...  
Bekanntmachung der Auslegung am ...  
Auslegung nach § 2 Abs. 6 BBauG am ...  
Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG am ...  
Genehmigt durch Erlaß des Landratsamts Heilbronn am ...  
Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplans nach § 12 BBauG am ...

Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BBauG am ...

Zur Beurkundung

Neudenau, den 21.07.1996

Zur Beurkundung:

Neudenau, den 20.07.1996

Rückel

Bürgermeister

## TEXTTEIL

### A. RECHTSGRUNDLAGEN

§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F.v. 20.6.72 Ges. Bl. S. 351 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1233 ber. I 1969 S. 11)

Stmliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie planungsrechtliche und baupolizeiliche Anbauvorschriften, werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

### B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)  
GE/E eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 4 BauNVO)  
zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Läger aller Art ohne besondere Gefahr für die Umgebung, ohne lärmverursachende Arbeiten und ohne wesentlichen Kraftfahrzeugverkehr.

1.2 Maß der baulichen Nutzung siehe Einschrieb im Plan  
(§ 9 (1) 1a BBauG, § 16-21a BauNVO)

1.3 Zahl der Vollgeschosse siehe Einschrieb im Plan  
(§ 18 BauNVO)

1.4 Stellung der baulichen Anlagen Gebäudehaupttrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan.  
(§ 9 (1) 1b BBauG)

1.5 Bauweise a) offen, zugelassen sind Einzel-Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m (a)  
b) besondere (abweichende) Bauweise, zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser u. Hausgruppen mit Grenzabstand i.S. der offenen Bauweise, jedoch mit einer Länge von max. 90 m (b)

1.6 Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.  
(§ 14 BauNVO)

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gebäudehöhen von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes  
a) bei einem Vollgeschoß max. 5,5 m  
b) bei zwei Vollgeschossen max. 8,0 m  
(§ 111 (1) LBO)

2.2 Garagen a) bei Grenzbau Flach- oder Pultdach, sonst ohne Festsetzung  
b) Abstand zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,0 m  
(§ 69 u. 111 (1) LBO, GoVO)

2.3 Farbgebung  
(§ 44 (1) LBO)

Für die Gebäude sind nur besseren Einpassung in die Landschaft gedeckte Farben zu verwenden

## ZEICHNERKLÄRUNG

Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 5 BBauG)  
Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 2 BBauG)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG § 1-15 BauNVO)  
WR Reines Wohngebiet  
WA Allgemeines Wohngebiet  
MD Dorfgebiet  
MI Mischgebiet  
MK Kerngebiet  
GE/E Gewerbegebiet, eingeschränkt (siehe Textteil)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 u. 4 BBauG)  
Landwirtsch. Schutzfläche Gehölze und Einfriedigungen nicht zulässig

Maß der baulichen Nutzung, äußere Gestalt (§ 9 (1) 1a BBauG u. § 16-21a BauNVO)  
(§ 2 (4) u. § 111 (1) LBO)

Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung  
Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze, hier z.B. 2  
Zahl der Vollgeschosse-zwingend-hier z.B. 2  
Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze 1 Vollgeschoß + 1 anrechenbares Vollgeschoß (Untergeschoß)

Grundflächenzahl, hier z.B. höchstens 0,4  
Geschoßflächenzahl, hier z.B. höchstens 0,8  
zulässige Dachneigung  
Baumassenzahl  
FD, PD Flachdach, Pultdach

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 21a, 23 BauNVO u. § 9 (1) 1b BBauG)

Gebäudehaupt-richtung  
Offene Bauweise -nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Offene Bauweise -nur Hausgruppen zulässig  
Geschlossene Bauweise  
besondere (abweichende) Bauweise: offen, jedoch Gebäudehöhe bis max. 90m zulässig

Baulinie  
Baugrenze  
aufzuhebende Baugrenze

Flächennutzungsplan  
Art der baul. Nutzung  
Zahl der Vollgeschosse  
höchstzul. Gebäudehöhe in Industrie u. Sondergeb.

Grundflächenz. GRZ  
Geschoßflächenzahl GFZ  
Baumassenzahl BMZ  
Bauweise  
max. Zahl der Dachform und Wohnung, je Geb.  
Kniestock

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1d BBauG)  
EFH -Erdgeschoßfußbodenhöhe  
Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 1e u. 12 BBauG § 12 BauNVO)

Garagen -einschossig  
Gemeinschaftsgaragen  
Tiefgaragen  
überdachte Stellplätze  
Gemeinschaftsstellplätze

Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 1f BBauG)

Schule  
Kirche  
Kindergarten

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) 9 BBauG)  
Flächen für Abgrabungen  
Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 10 BBauG)  
Flächen für die Landwirtschaft

Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 11 BBauG)  
GR Gehrecht zugunsten der  
FR Fahrrecht zugunsten der  
LR Leitungsrecht zugunsten der

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und Gewässern (§ 9 (1) 15 u. 16 BBauG)  
Pflanzzwang: Bepflanzung mit Bäumen und Strüchern

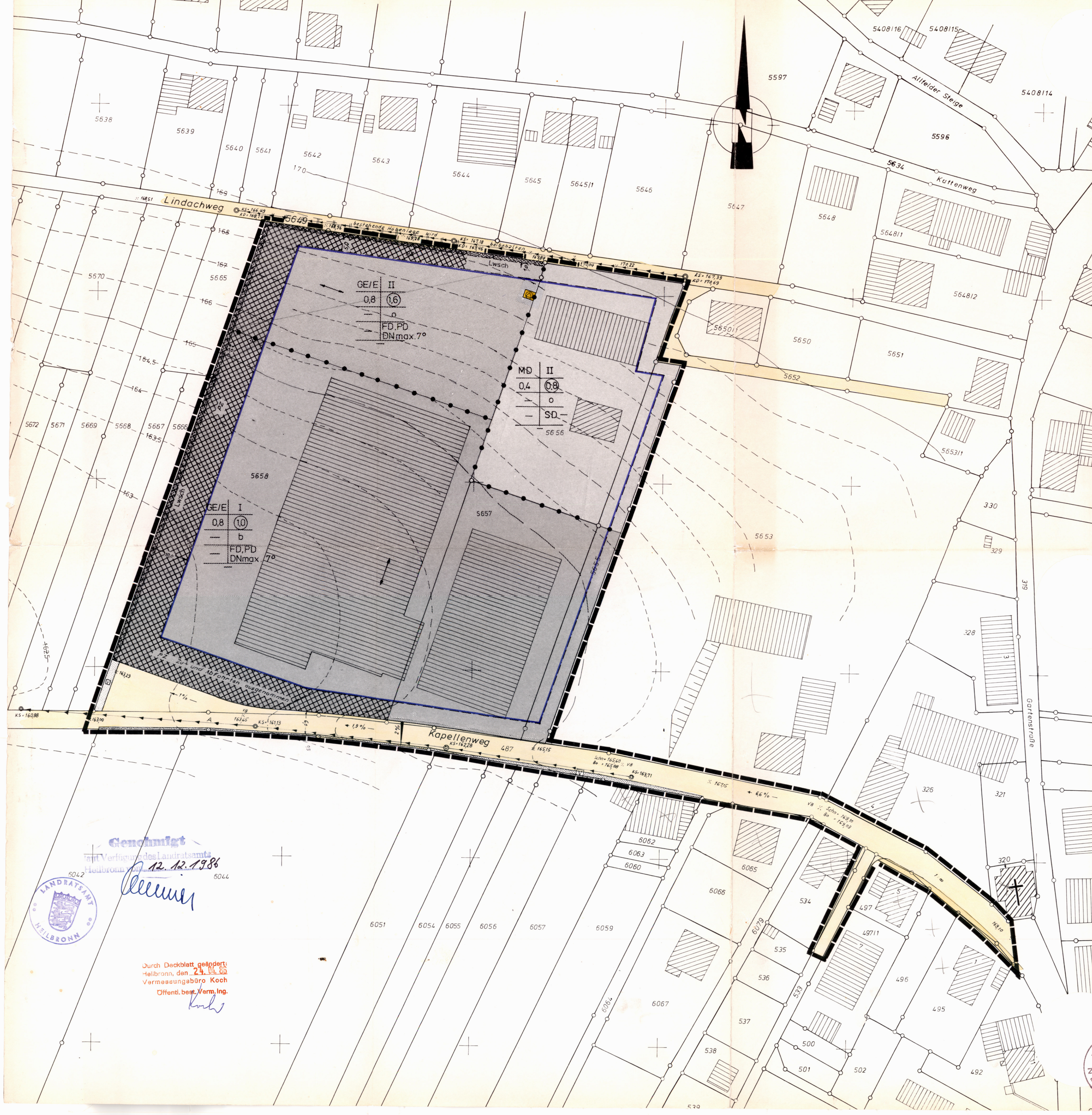
Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (4) BBauG)  
Wasserschutzgebiet, Schutzzone I  
Wasserschutzgebiet, Schutzzone II  
Wasserschutzgebiet, Schutzzone III  
Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan  
Künftige Grenzen aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen

6042  
6043  
6044  
6045  
6046  
6047  
6048  
6049  
6050  
6051  
6052  
6053  
6054  
6055  
6056  
6057  
6058  
6059  
6060  
6061  
6062  
6063  
6064  
6065  
6066  
6067  
6068  
6069  
6070  
6071  
6072  
6073  
6074  
6075  
6076  
6077  
6078  
6079  
6080  
6081  
6082  
6083  
6084  
6085  
6086  
6087  
6088  
6089  
6090  
6091  
6092  
6093  
6094  
6095  
6096  
6097  
6098  
6099  
6100

6101  
6102  
6103  
6104  
6105  
6106  
6107  
6108  
6109  
6110  
6111  
6112  
6113  
6114  
6115  
6116  
6117  
6118  
6119  
6120  
6121  
6122  
6123  
6124  
6125  
6126  
6127  
6128  
6129  
6130  
6131  
6132  
6133  
6134  
6135  
6136  
6137  
6138  
6139  
6140  
6141  
6142  
6143  
6144  
6145  
6146  
6147  
6148  
6149  
6150  
6151  
6152  
6153  
6154  
6155  
6156  
6157  
6158  
6159  
6160  
6161  
6162  
6163  
6164  
6165  
6166  
6167  
6168  
6169  
6170  
6171  
6172  
6173  
6174  
6175  
6176  
6177  
6178  
6179  
6180  
6181  
6182  
6183  
6184  
6185  
6186  
6187  
6188  
6189  
6190  
6191  
6192  
6193  
6194  
6195  
6196  
6197  
6198  
6199  
6200

6201  
6202  
6203  
6204  
6205  
6206  
6207  
6208  
6209  
6210  
6211  
6212  
6213  
6214  
6215  
6216  
6217  
6218  
6219  
6220  
6221  
6222  
6223  
6224  
6225  
6226  
6227  
6228  
6229  
6230  
6231  
6232  
6233  
6234  
6235  
6236  
6237  
6238  
6239  
6240  
6241  
6242  
6243  
6244  
6245  
6246  
6247  
6248  
6249  
6250  
6251  
6252  
6253  
6254  
6255  
6256  
6257  
6258  
6259  
6260  
6261  
6262  
6263  
6264  
6265  
6266  
6267  
6268  
6269  
6270  
6271  
6272  
6273  
6274  
6275  
6276  
6277  
6278  
6279  
6280  
6281  
6282  
6283  
6284  
6285  
6286  
6287  
6288  
6289  
6290  
6291  
6292  
6293  
6294  
6295  
6296  
6297  
6298  
6299  
6300

6301  
6302  
6303  
6304  
6305  
6306  
6307  
6308  
6309  
6310  
6311  
6312  
6313  
6314  
6315  
6316  
6317  
6318  
6319  
6320  
6321  
6322  
6323  
6324  
6325  
6326  
6327  
6328  
6329  
6330  
6331  
6332  
6333  
6334  
6335  
6336  
6337  
6338  
6339  
6340  
6341  
6342  
6343  
6344  
6345  
6346  
6347  
6348  
6349  
6350  
6351  
6352  
6353  
6354  
6355  
6356  
6357  
6358  
6359  
6360  
6361  
6362  
6363  
6364  
6365  
6366  
6367  
6368  
6369  
6370  
6371  
6372  
6373  
6374  
6375  
6376  
6377  
6378  
6379  
6380  
6381  
6382  
6383  
6384  
6385  
6386  
6387  
6388  
6389  
6390  
6391  
6392  
6393  
6394  
6395  
6396  
6397  
6398  
6399  
6400



Genehmigt  
12.12.1986  
Heilbronn, den 24.04.88  
Vermessungsbüro Koch  
Öffentl. best. Verm. Ing.  
Koch