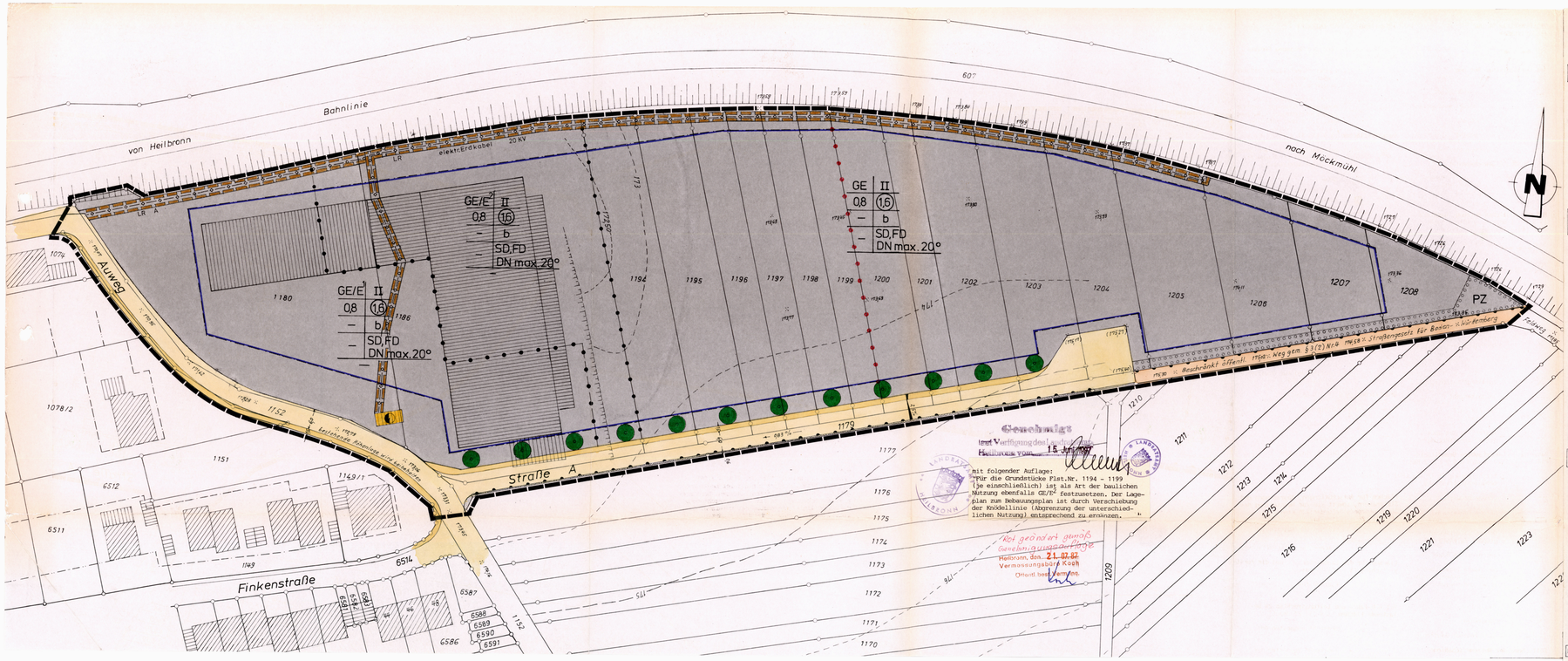


ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

ZUTREFFEND = ☒ ENTFÄLLT = ☐

- Grenze des räuml.Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BBauG)
- **Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) 10 BBauG)

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

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

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

- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- II Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze,hier z.B.2
- (II) Zahl der Vollgeschosse-zwingend- hier z.B.2
- II u.I+1U Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze ! Vollgeschoß + 1 anrechenbares Vollgeschoß -Untergeschoß-
- GR Grundflächenzahl höchstens hier z.B.0,4
- GA Geschoßflächenzahl höchstens hier z.B.0,8
- DN zulässige Dachneigung
- BD Baumassenzahl
- SD FD Satteldach, Flachdach
- Abgrenzung der unterschied.Festsetzungen

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

- Firstrichtung (§ 73 (1) LBO) zugleich Gebäudehauptrichtung
- O Offene Bauweise
- A Offene Bauweise-nur Einzel- u.Doppelhäuser zulässig
- A Offene Bauweise-nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- b besondere (abweichende) Bauweise: offen,jedoch ohne Längenbegrenzung
- Baulinie
- Baugrenze
- aufzuhebende Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse höchstzul.Gebäudehöhe in Industrie-u.Sondergeb.
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max.Zahl der Wohng.je Geb.	Dachform und Dachneigung
	Kniestock

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

- EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe

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

- Go Garagen eingeschossig
- GGo Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze

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

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

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

- beschränkt öffentl.weg gem. § 3 (2) Nr.4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
- Gehweg
- Fahrbahn mit Höhenlage
- P 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 BBauG)

- Umformerstation

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

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

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

- Spielplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Dauerkleingärten

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 u. (6) BBauG)

- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für Aufschüttungen

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

- Flächen für die Landwirtschaft

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

- GR Gehrecht zugunsten der
- FR Fahrrecht zugunsten der
- LR Leitungsrecht zugunsten der EVS u.der Gemeinde Neudenau

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BBauG)

- Pflanzzwang: Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.
- Pf/E Pflanzzwang: Einzelbaum-Hochstamm

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

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

Landkreis Heilbronn

Gemeinde Neudenau Gemarkung Neudenau

BEBAUUNGSPLAN JENSEITS IN DER AU

(38)

Maßstab 1 : 500 Fertigung:

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

VERMESSUNGSBÜRO HERMANN KOCH
Winzerstraße 8, 7100 Heilbronn
Heilbronn, den 26.5.1986/ 25.9.1986/9.12.1986/21.07.1987
(Koch)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellung als Entwurf gem. § 2 BBauG am ..... 17. APR. 1984 .....
Bekanntmachung der Auslegung am ..... 07. OKT. 1986 ..... 30. OKT. 1986 .....
Auslegung nach § 2 BBauG ..... 15. OKT. 1986/17. NOV. 1986/08. JAN. 1987-09. FEB. 1987
Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG am ..... 17. MRZ. 1987 .....
Genehmigt durch Erlaß des Landratsamts Heilbronn am .. 15. JUNI 1987 .....
720/720/732/SG/Ge/23 vom 30.06.1987
Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplans nach § 12 BBauG ..... am ... 07. JULI 1987 .....
Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BBauG am ... 07. JULI 1987 .....

Zur Beurkundung
6956 Neudenau den 07. JULI 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 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)

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.Sept.1977 (BGBl I S. 1763)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO)
a) Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
b) Gewerbegebiet (GE/E²) eingeschränkt zugelassen sind Betriebe, die nicht wesentlich stören.
c) Gewerbegebiet (GE/E²)eingeschränkt unzul.sind Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungspflichtig sind.

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

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) — siehe Einschrieb im Plan

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 (1) Nr.2 BBauG) — besondere (abweichende) Bauweise zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand i.S. der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung (o).

1.5 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr.26 BBauG) — Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke 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.