



ZEICHNERKLÄRUNG

☒ --- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 5 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/E1,2	Gewerbegebiet, eingeschränkt (siehe Textteil)
GI	Industriegebiet

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

II	Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
II	Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze, hier z.B. 2
II	Zahl der Vollgeschosse-zwingend hier z.B. 2
II=I+IV	Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze 1 Vollgeschosse + 1 anrechenbares Vollgeschosse (Untergeschoß)
0,4	Grundflächenzahl, hier z.B. höchstens 0,4
0,8	Geschoßflächenzahl, hier z.B. höchstens 0,8
DN	zulässige Dachneigung
90	Baumassenzahl
SD, FD, PD, GD	Satteldach, Flachdach, Pultdach, geneigtes Dach

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

→	Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung
0	Offene Bauweise
△	Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△	Offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig
g	Geschlossene Bauweise
b	besondere (abweichende) Bauweise: offen, jedoch Gebäudehöhe bis max. m zulässig
---	Baulinie
---	Baugrenze
---	aufzuhebende Baugrenze

Flächenschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Z höchstzul. Gebäudehöhe in Industrie u. Sondergeb.
Grundflächenz. GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohnung je Geb.	Dachform und Dachneigung
Kniestock	
Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1d BBauG)	
EFH	-Erdgeschoßfußbodenhöhe-
Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 1e u. 12 BBauG § 12 BauNVO)	
Ga	Garagen -eingeschossig-
GGa	Gemeinschaftsgaragen
TGa	Tiefgaragen
St	Überdachte Stellplätze
GSt	Gemeinschaftsstellplätze

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

↑	Schule
↑	Kirche
↑	Kindergarten

ZUTREFFEND = ☒ ENTFÄLLT = ☐

Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 2 BBauG)

<input type="checkbox"/>	Sichtflächen an Straßeneinmündungen: Anpflanzung u. Einfriedigung max. 0,8 m hoch
<input checked="" type="checkbox"/>	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 u. 4 BBauG)
<input checked="" type="checkbox"/>	Stützmauer bzw. Böschung beim Träger der Straßenbelastung
<input checked="" type="checkbox"/>	Geweg
<input checked="" type="checkbox"/>	Fahrbahn mit Höhenlage öffentl. Parkfläche
<input checked="" type="checkbox"/>	Stützmauer bzw. Böschung im Eigentum des Angrenzenden
<input checked="" type="checkbox"/>	aufzuhebende Begrenzungslinie für Straßen u. sonstige Verkehrsflächen
<input type="checkbox"/>	Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Anschluß (Zufahrt) der Grundstücke
<input type="checkbox"/>	Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen (§ 9 (1) 5 u. 7 BBauG)
<input type="checkbox"/>	Umformerstation
<input type="checkbox"/>	Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 11 BBauG)
<input checked="" type="checkbox"/>	Elektr. Freileitung
<input checked="" type="checkbox"/>	-Kilovolt-
<input checked="" type="checkbox"/>	Hauptleitung für Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

<input type="checkbox"/>	Spielplatz
<input type="checkbox"/>	Parkanlage
<input type="checkbox"/>	Friedhof
<input type="checkbox"/>	Dauerkleingärten
<input type="checkbox"/>	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2) 3 BBauG)

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

<input type="checkbox"/>	Flächen für Aufschüttungen
<input type="checkbox"/>	Flächen für Abgrabungen
<input type="checkbox"/>	Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 10 BBauG)

<input type="checkbox"/>	Flächen für die Landwirtschaft
<input type="checkbox"/>	Flächen für die Forstwirtschaft

Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

<input type="checkbox"/>	Gehrecht zugunsten der
<input type="checkbox"/>	Fahrrecht zugunsten der
<input type="checkbox"/>	Leitungsrecht zugunsten der

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 15 u. 16 BBauG)

<input checked="" type="checkbox"/>	Pflanzgebot: Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern
-------------------------------------	--

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (4) BBauG)

<input type="checkbox"/>	Wasserschutzgebiet, Schutzzone I
<input type="checkbox"/>	Wasserschutzgebiet, Schutzzone II
<input type="checkbox"/>	Wasserschutzgebiet, Schutzzone III
<input type="checkbox"/>	Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan
<input type="checkbox"/>	Künftige Grenzen aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen

Landkreis Heilbronn
Gemeinde Neudenau

BEBAUUNGSPLAN
GÄNSGARTEN (35)

Maßstab 1: 500 Fertigung: 2

Bearbeitet nach einem Bebauungsvorschlag des Vermessungsbüros Hermann Koch, 71 Heilbronn, Winzerstraße 8 mit der Bestätigung, daß die dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

VERM. BORO HERMANN KOCH Blau geändert: 71 Heilbronn, den 8.4.75 Heilbronn, den 8.3.76 Winzerstr. 6 Tel. (07131) 55370 Vermessungsbüro Koch

Offentl. Ver. Verm. Ing. Offentl. Ver. Verm. Ing.

Aufstellung als Entwurf gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 21.05.1974
Bekanntmachung der Auslegung am 21.06.1974
Auslegung nach § 2 Abs. 6 BBauG am 19.07.1974
Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG am 28.08.1974
Genehmigt durch Erlaß des Landratsamts Heilbronn am 28.08.1974
Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplans nach § 12 BBauG am 06.07.1976
Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BBauG am 07.07.1976

Zur Beurkundung
Neudenau, den 07.07.1976

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)

Sämtliche 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 GE/E₁ = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 9 (1) 1a BBauG, § 1-15 BauNVO
GE/E₂ = zulässig sind kleinere und mittlere Betriebe des Holz- u. Metallgewerbes sowie kleinere Läger aller Art ohne besondere Gefahr für die Umgebung sowie kein wesentlicher Kraftfahrzeugverkehr oder lärmverursachende Arbeiten stattfinden - außerdem andere Betriebe deren Lästigkeitsgrad nicht höher ist als der der oben genannten.

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

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

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO u. § 9 (1) 1b BBauG)
a) offen, zugelassen sind Einzel-Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m (o)
b) besondere (abweichende) Bauweise zugelassen sind Einzel-Doppelhäuser und Hausgruppen mit Grenzabstand i. S. der offenen Bauweise, jedoch mit einer Länge von max. 70 m (b)

1.5 Nebenanlagen (§ 140 BauNVO)
sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. 50 % der Pflanzgebotsfläche kann als Park- oder Lagerplatz genutzt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gebäudehöhen (§ 111 (1) 1 LBO)
von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes im GE/E bei zwei Vollgeschossen max. 8,00 m

2.2 Garagen (§ 69 u. 111 (1) LBO, GaVo)
a) bei Grenzbau ohne Hausverbindung Flachdach, sonst ohne Festsetzung
b) Abstand zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,0 m

2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die baulichen Anlagen sind zur besseren Einbindung in die Landschaft mit gedeckten Farben zu versehen.