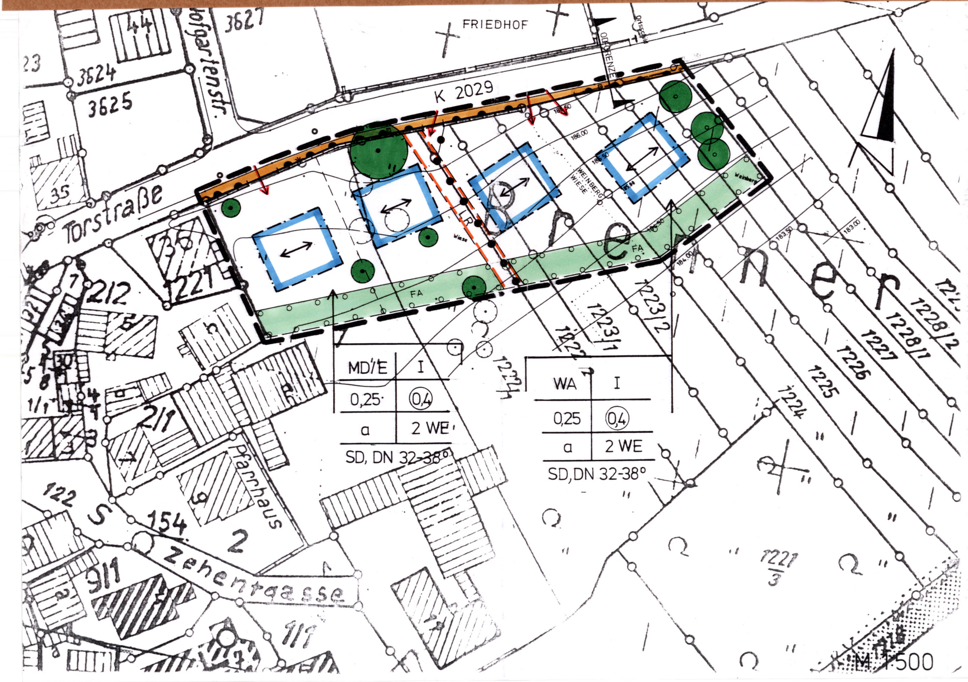

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MD/E	Dorfgebiet eingeschränkt (s.Textteil C.1.1)	§ 5 BauNVO § 1(5) BauNVO
2 WE	Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben	§ 9(1)6 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse (s.Textteil C.1.3)	§ 16 und § 20(1) BauNVO
0,25	Grundflächenzahl - max.	§ 19 BauNVO
⓪,4 (0,4)	Geschoßflächenzahl - max.	§ 20 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (s. Textteil C.1.4)	§ 22(4) BauNVO
▬ · ▬	Baugrenze (s. Textteil C.1.5)	§ 23(3) BauNVO
↔	Stellung der baulichen Anlagen: Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude	§ 9(1)2 BauGB
🟧	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Gehweg	§ 9(1)11 BauGB
▲▲▲	Ein- und Ausfahrtsverbot	
→	Einfahrt	

LR	Leitungsrecht für die Gemeinde: Abwasserkanal und Wasserleitung	§ 9(1)21 BauGB
FA	Flächige Anpflanzung (s. Textteil C.1.7.1)	§ 9(1)25a BauGB
●	Anpflanzung Einzelbaum (s. Textteil C.1.7.2)	§ 9(1)25a BauGB
●	Erhaltung Einzelbaum	§ 9(1)25b BauGB
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB

BAUORDNUNGSRECHT (§ 73(1)1 LBO)

SD	Satteldach
DN	Dachneigung
↔	Dominierende Firstrichtung der Hauptgebäude

TEXTTEIL

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01
(BGBl.I S.132)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
(GBl. S.770, berichtigt 1984 S.599), zuletzt geände
S.426)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) v

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches d
zung bisher bestehenden planungsrechtlichen und
Festsetzungen werden aufgehoben.

C. FESTSETZUNGEN:

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerk

C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§

1. DORFGEBIET (§ 5 BauNVO), EINGESCHRÄNKT

Nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe, Schank-
sewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerb
Gewerbebetriebe; Gartenbaubetriebe; Tankstellen.

2. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

2.1 TRAUFHÖHEN

Von der im Mittel gemessenen festgelegten Gelän
Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut:
bei Z = I max. 4,5 m auf min. 2/3 jeder Trauflän

2.2 FIRSTHÖHEN

Vom Erdgeschoßfußboden bis zum First max.8,0

3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 UND § 20(

Die Zahl der Vollgeschosse darf gem. § 16(6) Bau
ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn die z
nicht überschritten wird.
Voraussetzungen hierfür sind:

1. daß es sich bei dem überschreitenden Vollgesc
geschoß handelt, das gem. § 2(5) LBO nur des
zählt, weil sich über ihm ein sogenanntes "ober
2. daß die festgesetzten Gebäude- und Firsthöhe
werden.

S.2253)
.1990 geltenden Fassung

i.d.F. vom 28.11.1983
ert am 17.12.1990 (GBl.

on 1983 (GBl.S.426)

ieser Ortsabrundungssat-
bauordnungsrechtlichen

klärung wird festgesetzt:

9 BauGB)

(§ 1(5) BauNVO)
- und Spei-
bes; sonstige

deoberfläche bis zum

e

m

1) BauNVO)
NVO ausnahmsweise um
ulässige Geschoßfläche

choß um ein Dach-
halb als Vollgeschoß
stes Geschoß" befindet.
n nicht überschritten

4. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22(4) BauNVO)

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit höchstens 13 m Länge.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur südlich dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1) 20 BauGB)

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflasterrasen, breitfugigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.

7. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

7.1 FLÄCHIGE ANPFLANZUNGEN

Die flächigen Anpflanzungen sind in lebhaftem Wechsel gruppenhaft mit hochwachsenden, heimischen, standortgemäßen Laubbäumen zu bepflanzen, davon müssen min.1/3 Obstbäume sein. Abstand zwischen den Pflanzgruppen min.10 m, max.20 m. Mindestens 1/3 der nicht von Bäumen bedeckten Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Dabei sind Pflanzen der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

Pflanzenauswahlliste

Großkronige Bäume:	
- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- Fraxinus excelsior	Esche
- Juglas regia	Walnuß
- Quercus petrae	Trauben-Eiche
- Quercus robur	Stieleiche
- Tilia cordata	Winterlinde
Mittelgroße Bäume:	
- Acer Campestre	Feldahorn
- Alnus glutinosa	Glut-Erle
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Malus sylvestris	Wildapfel
- Populus tremula	Zitterpappel
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Pyrus communis	Wildbirne
- Sorbus domestica	Speierling
- Sorbus torminalis	Elsbeere
Sträucher:	
- Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
- Cornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Corylus avellana	Haselnuß
- Crataegus monogyna	Weißdorn
- Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare	Rainweide
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
- Rosa canina	Wildrose
- Sambucus nigra	Holunder
- Syringa vulgaris	Flieder
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

7.2 EINZELBÄUME

Im Sinne der Planzeichnung sind großkronige, heimische, standortgemäße Laubbäume der Pflanzenauswahlliste der Ziff. C.1.7.1 zu pflanzen. (Aufteilung und Inhalt der hiervon betroffenen Flächen sind unverbindlich.)

8. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstück zulässig.

C.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

1. DÄCHER (§ 73(1)1 LBO)

a) Dachdeckung:

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit ziegelroten bis rotbraunen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

b) Dachgauben:

Die einzelne Dachgaubenlänge darf max.1/4 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang min. um das 1 1/2-fache Maß der Fensterhöhe abgerückt sein.

Der obere Anschluß der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muß min. 1,0 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

2. FASSADEN (§ 73(1)1 LBO)

2.1 Material und Farbgebung:

Fassaden sind zu verputzen mit einer hellen Farbgebung, reines Weiß und grelle Farbtöne sind nicht zulässig.
Teilbereiche aus Holz oder Stein sind zulässig.
Glänzende und lichtreflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie dem Sinngehalt dieser Festsetzungen entsprechen und das Orts- und Siedlungsbild nicht stören.

2.2 Gliederung:

Gebäudefassaden sind spätestens nach 12 m durch Wandversprünge von min. 0,25 m Tiefe, Erker oder durch ähnlich wirksame andere Maßnahmen vertikal zu gliedern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Fassade für das Orts- und Straßenbild nicht wirksam ist.

3. **RUNDFUNK- UND FERNSEH-ANTENNEN (§ 73(1)3 LBO)**
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabolantennen (Schüsselantennen), wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Je Einzelhaus-, je Doppelhaus und je Hausgruppe ist nur eine Parabolantenne zulässig.
Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzel- und Doppelhaus nur eine Außenantennenanlage zulässig.

4. **UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 73(1)5 LBO)**
Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen min.2 m Abstand einhalten. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

D. **HINWEIS ZUR ABWASSERBESEITIGUNG**
Die Untergeschosse der Gebäude können nur mit Hilfe von bauseitigen Abwasserhebeanlagen entwässert werden.

BAD FRIEDRICHSHALL-DUTTENBERG   LANDKREIS HEILBRONN

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG BRENNER

gem. § 34(4) BauGB

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskastaster (Stand April 1995)

MOSER
Ingenieurbüro für Vermessung
und Bauleitplanung GmbH
74080 Heilbronn, Limesstraße 9
Tel. 07131/9220-0 Fax 9220-20

25.10.1995
Dipl.Ing.(FH) Walter Moser

BEI DER INGENIEURKAMMER BADEN-WÜRTTEMBERG EINGETRAGEN ALS BERATENDER INGENIEUR
BI B-W 1401 Mitgliedsnummer

Als Satzung beschlossen gem.§ 34(4)3 BauGB am 28. Nov. 95

Satzung angezeigt dem Landratsamt Heilbronn gem.§ 11 BauGB am 19. Dez. 95

Durchgeführtes Anzeigeverfahren öffentlich bekannt gemacht gem. § 12 BauGB am 13. Feb. 96

Satzung in Kraft getreten gem. § 12 BauGB am 13. Feb. 96

z.B. Bad Friedrichshall, den 09. Feb. 96

gez.
Bürgermeister