



ZEICHNERKLAUSEN

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (siehe Textteil C.1.1)	§ 4 BauNVO
MD/e	Dorfgebiet, eingeschränkt (siehe Textteil C.1.2)	§ 5 BauNVO § 1(5)+9 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse - max	§ 16 und § 20(1) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend	
z.B. 0,4	Grundflächenzahl - max	§ 19 BauNVO
z.B. 0,5	Geschossflächenzahl - max	§ 20 BauNVO
Offene Bauweise, zul. sind nur Doppelhäuser u. Hausgruppen		§ 22(2) BauNVO
a1,a2	Abweichende Bauweisen (siehe Textteil C.1.3)	§ 22(4) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		§ 16(5) BauNVO
Baugrenze		§ 23(3) BauNVO
Stellung der baulichen Anlagen: Gebäudeausrichtung der Hauptgebäude		§ 9(1)(2) BauGB
Gg	Flächen für Garagen	§ 9(1)(4) BauGB
Fläche für Gemeinbedarf: Kindergarten		§ 9(1)(5) BauGB
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung und Anschluss		§ 9(1)(11) BauGB
Fahrbahn		
Gebweg/Fussweg		
gemischte Nutzung		
Parkplatz		
Grünfläche		
Feldweg		
Hoheanlage der Verkehrsfläche		§ 9(2) BauGB
Versorgungsfläche: Trafostation		§ 9(1)(12) BauGB
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses		§ 9(1)(16) BauGB
Leitungsrecht (Abwasserkanal) zugunsten der Stadt Bad Friedrichshall		§ 9(1)(21) BauGB
Leitungsrecht (Kabel) zugunsten der Stadt Bad Friedrichshall		§ 9(1)(25a) BauGB
Anpflanzung Einzelbaum (siehe Textteil C.1.7)		§ 9(1)(25a) BauGB
Erhaltung Einzelbaum		§ 9(1)(25b) BauGB
Flächen mit Erhaltung von Anpflanzungen		§ 9(1)(25b) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes		§ 9(7) BauGB

BEISPIELE ZUR STRASSENGLIEDERUNG

BAUORDNUNGSRECHT (§ 73(1)(1) LBO)

SD	Satteldach	
WD	Waldach	
DN	Dachneigung	
dominierende Firstrichtung der Hauptgebäude		
Öffentliche Grünfläche: Parkanlage		§ 9(1)(15) BauGB

TEXTTEIL

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltend (BGBl. I S. 132)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 S. 559), zuletzt geändert am 1.4.1985 (GBl. S. 51)

B. AUFGEBUNGEN

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan hinter dem Dorf II, rechtskräftig seit dem 25.04.1978.

C. FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO sind nicht zulässig (§ 16) BauNVO). Ausserdem sind nicht zulässig Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4(2)(2) BauNVO (§ 15) BauNVO).

2. DORFGEbiet (§ 5 BauNVO), EINGESCHRÄNKT (§ 15) BauNVO

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ohne Viehhaltung und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschli. Wohngebäude und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- Sonstige Wohngebäude
- Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 22(4) BauNVO)

Abweichende Bauweise 1 (a1): Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 18 m Länge. Abweichende Bauweise 2 (a2): Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit höchstens 35 m Länge.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14(1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. BEFESTIGUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1)(2) BauGB)

Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze am Friedhof, die zu Parkbuchten zusammengefasst öffentlichen Parkflächen und die separat geführten Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

6. LEITUNGSRECHT (§ 9(1)(21) BauGB)

LR1: zugunsten der Stadt Bad Friedrichshall, für einen Abwasserkanal.

LR2: zugunsten der Energie-Versorgung Schwaben, für ein Kabel.

7. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)(25a) BauGB)

7.1 Anpflanzungen entlang des Wassergrabens am nördlichen Geländeerand:

In Sinne der Planzeichnung sind standortgerechte Bäume, Sträucher und Büsche entsprechend der folgenden beispielhaften Auflistung zu pflanzen:

Schneeball, Kornelkirsche, Liguster, Hundsrose, Feldahorn und Vogelbeere sind Nadelbäume.

7.2 Anpflanzungen innerhalb des Baugelbietes:

In Sinne der Planzeichnung sind standortgerechte, hochstammige Obstbäume zu pflanzen. Aufteilung und Inhalt der hiervon betroffenen Flächen sind unverändert.

7.3 Auf den Baugrundstücken sind mindestens je angefangene 250 qm Grundstücksfläche 1 standortgerechter, hochstammiger Obstbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten (§ 9(1)(25b) BauGB).

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

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauelemente (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 Grundstücken zulässig.

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

1. DACHER (§ 73(1)(1) LBO)

1.1 Dachdeckung:

Für die Deckung der geeigneten Dachflächen sind nur Ziegel oder kleinteilige, ziegelähnliche Formate, je mit ziegelroten, nicht glänzenden Farbönen zulässig.

1.2 Dachgauben:

Die Längen der Dachgauben dürfen max. 1/3 der Länge der Traufe haben. Dachgauben müssen vom Ortsgang min. um das 1 1/2-fache Mass der Fensterhöhe abgedeckt sein.

2. FASSADEN (§ 73(1)(1) LBO)

Zulässig sind verputzte Fassaden mit gedeckter Farbgebung. Eine Giebelverkleidung oberhalb der Traufe (geschlossener Dachstuhl) ist nicht zulässig.

3. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 73(1)(4) LBO)

Sind bei Neubauten nicht zulässig.

z.B. Bad Friedrichshall, gen.

30. Aug. 1988
an: 04. Okt. 1988
an: 15. Mai 1990
an: 07. Aug. 1990
an: 16. Aug. 1990
an: 25. Sep. 1990
an: 12. Dez. 1990
an: 22. März 1991
an: 25. März 1991

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB
Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB
Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB
Auslegung bekannt gemacht gem. § 3(2) BauGB
Ausgelegt gem. § 3(2) BauGB vom 16. Aug. 1990
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB
Angezeigt gem. § 11 BauGB dem
Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB

INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNGSWESEN UND BAULEITUNG
ROLF BURCH + WOLFGANG MOSER
7100 HEILBRONN KAHNSTRASSE 80 TEL. 09141-10061 FAX 164672
den 06.04.1990

MASSSTAB: 1:500
KARTENSTAND: MAI 1988