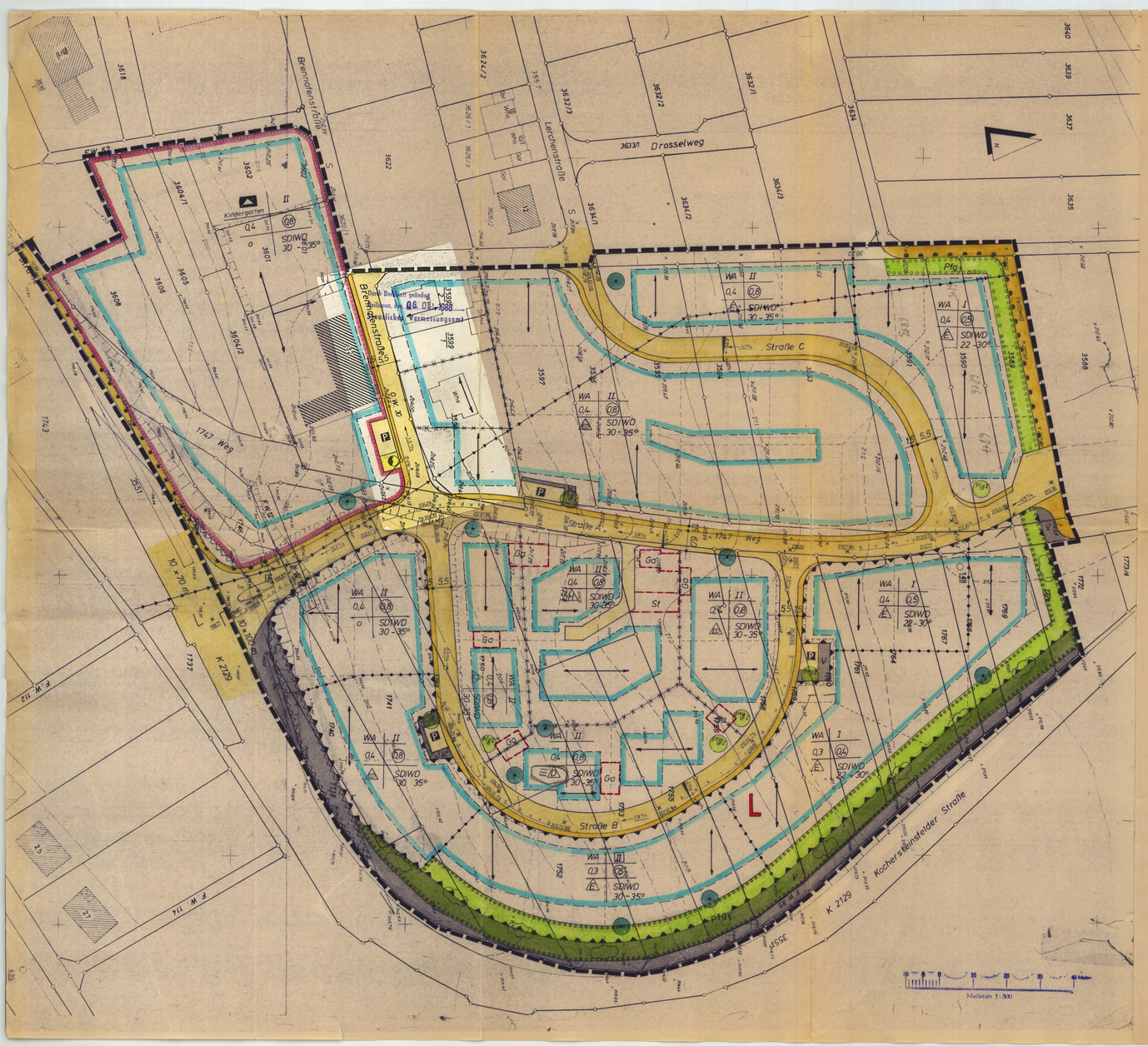


ZEICHENERKLÄRUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl- höchstens - hier 0,4 - (§ 19 BauNVO)
- (0,8) — Geschoßflächenzahl- höchstens- hier 0,8 - (§ 20 BauNVO)
- I — Zahl der Vollgeschosse- Höchstgrenze- hier 1 Vollgeschoß (§ 17(4)u.18 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse- Höchstgrenze- hier 1 Vollgeschoß und 1 Vollgeschoß im Untergeschoß (§ 17(4)u.18 BauNVO)
- o — offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
- E — offene Bauweise- nur Einzelhäuser zulässig- (§ 22(2) BauNVO)
- D — offene Bauweise- nur Doppelhäuser zulässig- (§ 22(2) BauNVO)
- H — offene Bauweise- nur Hausgruppen zulässig- (§ 22(2) BauNVO)
- ED — offene Bauweise- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)
- Kindergarten — Flächen für Gemeinbedarf- hier Kindergarten- (§ 9(1)5 BauGB)
- Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
- Gehweg / Fahrbahn / öffentl. Parkfläche / Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche — öffentliche Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9(1)11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen- hier Umformerstation- (§ 9(1)12 BauGB)
- Elektrische Freileitung von 20 KV (wird im Zuge der Planverwirklichung verlegt)
- Pfg1 — mit Pflanzgebot1 belastete Flächen-vergleiche Textteil 1.3a- (§ 9(1)25a BauGB)
- Pfg2 — mit Pflanzgebot2 belastete Flächen-vergleiche Textteil 1.3b - (§ 9(1)25a BauGB)
- Pflanzbindung für Einzelbäume - vergleiche Textteil 1.2 - (§ 9(1)25b BauGB)
- Sträucher
- Ga — Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze - vergl. Textteil 1.5 (§ 9(1)4 u.22 BauGB)
- St — Flächen für Stellplätze (§ 9(1)4 u.22 BauGB)
- M — Standort für Müllbehälter (§ 9(1)14 BauGB)
- L — Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen-vergl. Textteil Nr. 3- (§ 9(5)1 BauGB)
- Sichtflächen- vergl. Textteil 1.7 - (§ 9(1)10 BauGB)
- Abgrabung und Aufschüttung zur Erstellung des Straßenkörpers (§ 9(1)26 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen hier:Stellung der baulichen Anlagen bzw.Bauweise
- SD/WD — Sattel- oder Walmdach
- 30-35° — zulässige Dachneigung-hier:30-35° - siehe Planeinschrieb (§ 73(1)1 LBO)
- Gebäudehauptrichtung bzw. Firstrichtung (§ 9(1)2 BauGB)
- Grenze der Ortsdurchfahrt
- geplante Grundstücksgrenzen

c) Pflanzgebot je Baugrundstück

Mit Ausnahme des verdichteten Innenbereiches, der von den Straßen A und B begrenzt wird, ist je Baugrundstück **mindestens ein standortgerechter, hochwachsender Obstbaum** zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die zu erhaltenden Einzelbäume nach 1.2 sind anrechenbar.

Der Neupflanzung ist die Erhaltung bestehender Obstbäume vorzuziehen.

1.4 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9(1)2 BauGB) — Stellung der nach § 4 BauNVO zugelassenen baul. Anlagen entsprechend den Richtungspfeilen im Plan.

1.5 **Garagen** (§ 9(1)4 BauGB) — Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 **Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen** (§ 9(1)11 BauGB) — Es besteht ein Ein- und Ausfahrtsverbot entsprechend der Einzeichnung im Plan.

1.7 **Sichtflächen** (§ 9(1)10 BauGB) — Sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.8 **Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton** (§ 9(1)26 BauGB) — Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 10-25 cm und in einer Tiefe von ca 35 cm erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 73(1)1 LBO)

2.1.1 **Dachform der Hauptgebäude:** Entsprechend Planeinschrieb

2.1.2 **Dachneigung:** Entsprechend Planeinschrieb

2.1.3 **Dachdeckung:** Für die Deckung der Dächer sind schwarze und reflektierende Bedachungsstoffe nicht zulässig. Die Bedachung hat in gedeckten Farben zu erfolgen.

2.1.4 **Firstrichtung:** Entsprechend den Richtungspfeilen im Plan

2.2 **Gebäudehöhen** (§ 73(1)7 LBO) : Innerhalb der Festsetzung I und II im Bebauungsplan für die Zahl der Vollgeschosse darf die Gebäudehöhe von der im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen Außenwand und Dachhaut bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,00 m betragen.

Innerhalb der Festsetzung II für die Zahl der Vollgeschosse darf die Gebäudehöhe talseitig im Mittel am Hausgrund gemessenen bis zum Schnitt zwischen Außenwand und Dachhaut max. 6,00 m und bergseitig max. 3,50 m betragen.

3. Lärmschutz

(§9(5)1 BauGB)

Lärmgefährdete Zone: In den im Plan gekennzeichneten Bereich sind zum Schutz vor Lärmimmissionen, die von der angrenzenden K 2129 ausgehen können, durch

a) Grundrißgestaltung oder durch

b) bautechnische Maßnahmen lärmschützende Vorkehrungen zu treffen.

zu a) Fenster von Schlafräumen sind an der der Straße parallel abgewandten Seite vorzusehen.

zu b) Bei Fenstern von Schlafräumen, die der Straße zugewandt sind, ist der Einbau von Schallschutzfenstern vorzusehen, so daß folgender Mindestwert der Luftschalldämmung eingehalten wird:Bewertetes Schalldämm- Maß für Fenster: Rw = 25 dB

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9(6) BauGB)

Anbaufreie Zone — Innerhalb eines 15 m Streifens entlang der Außenkante der Kreisstraße K 2129 gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO unzulässig.

Kreis Heilbronn — 19

Gemeinde: Langenbrettach

Gemarkung: Brettach

Bebauungsplan „Rötelgrube"

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Vorentwurf zum Bebauungsplan ausgearbeitet vom 16.3.1987

Heilbronn, den 01. Juli 1988
Staatliches Vermessungsamt

Durch Dienstsiegel gekennzeichnet
Heilbronn, den 06. Okt. 1988
Staatliches Vermessungsamt

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2255), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.10.1983 (Ges.Bl.S. 577) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770). ber. GBl. 1984 S. 519, geändert durch Gesetz v.1.4.1985 (GBl.S.51) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl.I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

TEXTTEIL:

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9(1)1 BauGB) — Entsprechend den Einschrieben im Plan Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2 **Pflanzbindung** (§ 9(1)25b BauGB) — Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten, bei Abgang durch standortgerechte hochwachsende Obstbäume in Standortnähe zu ersetzen.

1.3 **Pflanzgebote** (§ 9(1)25a BauGB)

a) **Pflanzgebot 1** (Pfg 1)
Die mit Pfg1 belegten Flächen sind mit heimischen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten.
Die in diesen Bereichen stehenden Obstbäume sind zu erhalten.

b) **Pflanzgebot 2** (Pfg 2)
An den im Plan mit Pfg2 bezeichneten Stellen sind standortgerechte hochwachsende Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Die Standorte sind bindend.

----- Fortsetzung siehe links --------