Genehmigt
laut Verfügung des Landratsamts
Heilbronn vom 14. SEP. 1977
Im Auftrage

TEXTTEIL

RECHTSGRUNDLAGEN: DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG SIND § 2 DES BUNDESBAUGESETZES (BBauG) VOM 23. JUNI 1960, IN DER NOVELLIERTEN FASSUNG VOM 1.7.1977 UND § 111 DER LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO) VOM 6. APRIL 1964, GEÄNDERT AM 11. APRIL 1972.

AUFHEBUNGEN: DIE NICHT MIT DEN FESTSETZUNGEN DIESER 4. ÄNDERUNG ÜBEREINSTIMMENDEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES "HINTER DEM SCHLOSS-GRAT", IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG (RECHTSWIRKSAM SEIT DEM 2.7.1974) UND DER 2. ÄNDERUNG (RECHTSWIRKSAM SEIT DEM 28.5.1976), WERDEN AUFGEHOBEN. DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WIRD DURCH DIE 4. ÄNDERUNG NICHT BERÜHRT. DIE BESTEHENBLEIBENDEN FESTSETZUNGEN WURDEN NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN.

FESTSETZUNGEN: IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT. ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 1968 (BUNDESGESETZBLATT I S. 1237, BERICHTIGT 1969 S. 11).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG)

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet =WA= (§ 4 BauNVO): "nicht störende Gewerbebetriebe" nach § 4(3)2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahmen nach §4(3) Ziffern 1,3,4,5 und 6 BauNVO sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO):

Zahl der Vollgeschosse (§17 (4) und §18 BauNVO): zwingend oder als Höchstgrenze= entsprechend Planeinschrieb.

Grundflächenzahl (§19 BauNVO): entsprechend Planeinschrieb (Maximalwerte)

Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO): entsprechend Planeinschrieb (Maximalwert=)

Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Offene Bauweise (o): zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichen Grenzabstand

Offene Bauweise (Ⓐ): zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichen Grenzabstand

Offene Bauweise (Ⓐ1): zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichen Grenzabstand

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO): Das Vortreten von Gebäudeteilen über Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. von Nr. 44 BauNVO ist allgemein zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BBauG): Dominierende Gebäuderichtungen der Hauptgebäude entsprechend Planeintrag.

Höhenlage der Gebäude (§ 9(2) BBauG): Die im Plan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) über NN sind auf + 0,20 m, auf den Flächen 7 und 25 auf + 0,40 m einzuhalten. Bei niveauversetzten Geschossen gilt als EFH das höhere bzw. höchste Erdgeschoßniveau.

Garagen (§9(1)4 BBauG): Garagen und überdachte Stellplätze sind zulässig
1. auf den ausgewiesenen Flächen
2. auf den überbaubaren Grundstücksflächen
3. als rettbendeckte Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
Für Garagen nach Ziffer 1 sind die Einfahrten entsprechend Eintrag im Lageplan zwingend vorgeschrieben. Zwischen Garagentor und Verkehrsfläche muß ein Stauraum von min. 5,0 m eingehalten werden.

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BBauG): Kindergarten

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BBauG): Wege mit Breiten von 4,0 m und schmäler sind ausschließlich für Fußgänger vorbehalten.
Die Gliederung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Öffentliche Grünfläche (§ 9(1)15 BBauG): Kinderspielplatz

Leitungsrechte (§ 9(1)21 BBauG): Die im Plan eingetragenen Leitungsrechte (LR) sind zugunsten der Erschließungsträger zu belasten.

Flächen nach §9(1)26 BBauG (erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung der Straßenkörper) entsprechend Eintrag im Lageplan.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

Dächer: 1. Dachform für Hauptgebäude entsprechend Planeinschrieb, als
a) Satteldach (SD), Dachneigung 30°, Firstrichtung entsprechend Planeintrag
b) einhüftiges Satteldach (1h SD), Neigung der südlichen Dachfläche min. 15°, max. 18°, Neigung der nördlichen Dachfläche min. 75°, max. 78°
c) geneigtes Dach (GD):
Dachneigung min. 15°, bei Ausführung als Satteldach Dachneigung 25-30°
Dachflächen dürfen zu den Gebäudeaußenwänden hin nicht ansteigen.
Wesentliche Dachflächen dürfen sich nur rechtwinklig zu den dominierenden Gebäuderichtungen neigen. Die Flächen gegenläufiger Pultdächer dürfen keinen größeren Unterschied haben als das Verhältnis 1:2.
Der höchste Punkt eines Daches darf nicht höher sein als der First eines gedachten symmetrischen Satteldaches mit 30° Neigung.
Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
Bei Satteldächern sind keine Aufbauten (Gauben) zulässig.

2. Garagen, die gestalterisch nicht in die Hauptgebäude einbezogen sind, sind nur mit Flachdach zulässig.

Gebäudehöhen: Von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes, bei
Z = I max. 3,50 m
Z = I + I U max. 5,00 m
Z = II max. 6,20 m

Antennen: Auf jedem Gebäude (Doppelhaus, Hausgruppe) ist nur eine Antennenanlage zulässig.

Automatenaufstellungen sind nicht zulässig.

3. KENNZEICHNUNG NACH § 9(5) BBauG

Zum Schutz vor dem von der B 293 und der geplanten BAB (Odenwald-Neckar-Alb) zu erwartenden Verkehrslärm sind bauseits lärmschützende Vorkehrungen zu treffen (Grundrißgestaltung, bautechnische Maßnahmen), die gewährleisten, daß die Richtwerte des Lärmbekämpfungserlasses (in der jeweils geltenden Fassung) jeweils lärmgemäß einzuhalten sind.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse (Z)
  - I — ein Z
  - I + I U — ein Z und ein anrechenbares Z (UG), als Höchstgrenze
  - (II) — zwei Z, zwingend
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl
- o, Ⓐ, Ⓐ1 — offene Bauweisen, siehe bei planungsrechtlichen Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (dominierende Gebäuderichtung)
- z.B. EFH 204,70 — Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoßfußbodenhöhe)
- Ga — Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze mit vorgeschriebener Einfahrt
- Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten -
- Verkehrsflächen
- Gehweg
- Fahrbahn
- 202,50 — Höhenlage
- V — Verkehrsgrünfläche
- P — Parkierungsfläche
- Verkehrsflächen ohne Anschluß (Zufahrt) der Grundstücke
- Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -
- LR — Leitungsrecht

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Flächen
- Stützmauer
- Abgrabung (Böschung)
- Aufschüttung (Böschung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BAUORDNUNGSRECHT
- SD DN 30° — Satteldach, Dachneigung 30°
- 1h SD — einhüftiges Satteldach
- Firstrichtung
- GD — geneigtes Dach

STADT SCHWAIGERN KREIS HEILBRONN

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

HINTER DEM SCHLOSS-GRAT

BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE

FÜR DEN ENTWURF UND DIE BEARBEITUNG, SOWIE DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER FLURSTÜCKSGRENZEN UND -BEZEICHNUNGEN MIT DEN LIEGENSCHAFTSKATASTER

HEILBRONN, DEN 25. MÄRZ 1977 12.9.1977

INGENIEURE (GBmbH) EURICH + MOSER
BÜRO FÜR VERMESSUNGSWESEN + BAULEITPLANUNG
71 HEILBRONN KAILSTRASSE 80 TEL. 07131-73010

ING (GRAD) VERMESSUNGSINGENIEUR ÖFFENTLICH BESTELLT UND BEEIDIGT

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Walter Moser Sachverständiger

BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 2(1) BBauG	AM. 11.2.1977
ALS ENTWURF AUFGESTELLT GEM. § 1(3) BBauG	AM. 25.3.1977
AUSLEGUNG BEKANNT GEMACHT GEM. § 2a(6) BBauG	AM. 1.4.1977
AUSGELEGT GEM. § 2a(6) BBauG VOM 12.4.1977	BIS 12.5.1977
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN GEM. § 10 BBauG	AM. 2.6.1977
GENEHMIGT DURCH LRA HN GEM. § 11 BBauG	AM. 14.9.1977
BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG GEM. §12 BBauG	AM. 23.9.1977
IN KRAFT GETISTEN GEM. § 12 BBauG	AM. 24.9.1977

Z. B. SCHWAIGERN, DEN 26.9.1977

BÜRGERMEISTER

M 1:500