

STADT SCHWAIGERN

KREIS HEILBRONN

4. Ä N D E R U N G   D E S   B E B A U U N G S -  
P L A N E S

H I N T E R   D E M   S C H L O S S - G R A T

BEARBEITUNGS - UND VERFAHRENSVERMERKE

FÜR DEN ENTWURF UND DIE BEARBEITUNG, SOWIE DIE ÜBEREINSTIMMUNG  
DER FLURSTÜCKSGRENZEN UND -BEZEICHNUNGEN MIT DEM LIEGEN-  
SCHAFTSKATASTER

HEILBRONN, DEN 25. MÄRZ 1977 / 2.6.1977  
*Wose*

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

ING (GRAD)  
VERMESSUNGSINGENIEUR  
ÖFFENTLICH BESTELLT UND  
BEEIDIGT



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. 4

AUSLEGUNG BEKANNT GEMACHT GEM. § 2a(6) BBauG

AM. 7. 4. 4

AUSGELEGT GEM. § 2a(6) BBauG VOM. 12. 4. 1977

BIS. 12. 5. 1

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN GEM. § 10 BBauG

AM. 2. 6. 4

GENEHMIGT DURCH. *LRA HN* ..... GEM. § 11 BBauG

AM. 14. 9. 4

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG GEM. § 12 BBauG

AM. 23. 9. 4

IN KRAFT GETRETEN GEM. § 12 BBauG

AM. 24. 9. 4

Z. B. SCHWAIGERN, DEN. 26. 9. 1977

*[Handwritten signature]*

BÜRGERMEISTER

# TEXTTEIL

RECHTSGRUNDLAGEN DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG SIND § 2 DES BUNDESBAUGESETZES (BBauG) VOM 23. JUNI 1960, IN DER NOVELLIERTEN FASSUNG VOM 1.1.1977 UND § 111 DER LANDESBBAUORDNUNG 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 27.9.1974) 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 (BUNDES-GESETZBLATT 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 (Maximalwerte)

Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

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

Offene Bauweise ( $\hat{\Delta}$ ): zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand

Offene Bauweise ( $\triangle$ ): zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO): Das Vortreten von Gebäudeteilen über Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß i. S. von Nr. 44 BauNE 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 Plätzen 7 und 25 auf  $+ 0,40$  m einzuhalten. Bei niveauseretzten 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 erdüberdeckte 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 schmaler 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  $30^\circ$ , Firstrichtung entsprechend Planeintrag
    - b) einhüftiges Satteldach ( 1h SD), Neigung der südlichen Dachfläche min.  $15^\circ$ , max.  $18^\circ$ , Neigung der nördlichen Dachfläche min.  $75^\circ$ , max.  $78^\circ$
    - c) geneigtes Dach (GD):  
Dachneigung min.  $15^\circ$ , bei Ausführung als Satteldach Dachneigung  $25^\circ$ - $30^\circ$   
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  $30^\circ$  Neigung.  
  
Walmdächer und Kehldächer 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.

Niederspannungsfreileitungen 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 sinngemäß eingehalten sind.