



M. 1:500

(A)	WA	I	a1
(B)	WA	II.1	a1
(C)	WA	II.2	a1
(D)	WA	II.3	a2

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (s. Textteil C 1.1)	§ 4 BauNVO
I, II	Zahl der Vollgeschosse - max (s. Textteil C 1.4)	§ 16 und § 20(1) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend (s. Textteil C 1.4)	§ 16 und § 20(1) BauNVO
II.1, II.2, II.3	Zahl der Vollgeschosse, indexiert bezüglich der zulässigen Gebäudehöhen (s. Textteil C 1.2) a, 1	§ 16 und 18 BauNVO
0, 4	Grundflächenzahl - max (s. Textteil C 1.3)	§ 19 BauNVO
a 1, a 2	Abweichende Bauweisen 1 und 2 (s. Textteil C 1.5.1 und C 1.5.2)	§ 22(4) BauNVO
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5) BauNVO
—	Baugrenze	§ 23(3) BauNVO
—	Stellung der baulichen Anlagen; Gebäudeanordnung der Hauptgebäude	§ 9(1)2 BauGB
—	Ein- u. Ausfahrten von Tiefgaragen	§ 9(1)4 BauGB
—	Verkehrsfächen mit Zweckbestimmung: Fahrbahn, Gehweg, Fußweg, gemischte Nutzung, Parkplatz, Grünfläche, Feldweg	§ 9(1)11 BauGB
—	Höhenlage der Verkehrsfläche	§ 9(2) BauGB
—	Versorgungsfläche: Trafostation	§ 9(1)12 BauGB
—	Versorgungsleitung	§ 9(1)13 BauGB
—	Fläche für die Abfallentsorgung; Standort für Container	§ 9(1)14 BauGB
—	Öffentliche Grünfläche; Kinderspielfeld	§ 9(1)15 BauGB
—	Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Natur und Landschaft (s. Textteil C 1.8)	§ 9(1)20 BauGB
—	Mit Rechten zu belastende Flächen; Leitungsrechte (s. Textteil C 1.10)	§ 9(1)21 BauGB
—	Anpflanzung Einzelbaum (s. Textteil C 1.11.1)	§ 9(1)25a BauGB
—	Flächige Anpflanzungen 1 und 2 (s. Textteil C 1.11.2 und C 1.11.3)	§ 9(1)25b BauGB
—	Erhaltung Einzelbaum	§ 9(1)25b BauGB
—	Flächen mit Erhaltung von Anpflanzungen	§ 9(1)25b BauGB
—	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (s. Textteil C 1.12); Abgrabung, Aufschüttung	§ 9(1)26 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB

BAUORDNUNGSRECHT (§ 73(11) LBO)

SD	Satteldach
DN	Dachneigung
—	Dominierende Firstrichtung der Hauptgebäude

TEXTTEIL

- A. RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253)  
Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. S. 32)  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 S. 599), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 426)
- B. AUFHEBUNGEN**  
Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
- C. FESTSETZUNGEN**  
In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:
- C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- 1. ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO)**  
Nicht zulässig sind:  
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 16) BauNVO.  
Ausnahme: wenn sie zur Erreichung der Zwecke des Bebauungsplanes erforderlich sind, sonst nicht störende Gewerbebetriebe (§ 15) BauNVO.
- 2. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)**  
**TRAUFHÖHEN**  
Bei Z = I und Z = II max. 8,0 m  
von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut max. 4,0 m auf min. 2/3 der Traufhöhe.  
Bei Z = II.1  
von dem im Mittel gemessenen festgelegten Gelände am bergseitigen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von bergseitiger Wand mit Dachhaut max. 3,8 m auf min. 2/3 der Traufhöhe.  
von dem im Mittel gemessenen festgelegten Gelände am talseitigen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von talseitiger Wand mit Dachhaut max. 6,3 m auf min. 2/3 der Traufhöhe.  
Bei Z = II.2 und II.3  
von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut max. 9,5 m auf min. 2/3 jeder Traufhöhe.
- 2.2. FIRSTHÖHEN**  
Erstgeschosshöhe bis zum First bei Z = I und Z = II max. 8,0 m  
bei Z = II.2 max. 10,5 m  
bei Z = II.3 max. 11,5 m
- 3. GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)**  
In den Gebieten mit Z = II.3 darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gem. § 19(4) 1-3 BauNVO um max. 75 v.H. überschritten werden, sofern die Überschreitungen durch Tiefgaragen verursacht werden, durch welche die Baugrundsfläche lediglich unterbaut wird.  
Voraussetzungen hierfür sind:  
dass diese Tiefgaragen min. 0,6 m erdberdeckt sind;  
dass diese Tiefgaragen nur notwendige Stellplätze haben, die durch die Bebauung des Baugrundstückes verursacht sind;  
dass keine oberirdischen Garagen errichtet werden.
- 4. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 UND § 20(1) BauNVO)**  
Die Zahl der Vollgeschosse darf gem. § 16(6) BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn die zulässige Geschosshöhe nicht überschritten wird.  
Voraussetzungen hierfür sind:  
1. dass es sich bei dem überschreitenden Vollgeschoss um ein Dachgeschoss handelt, das gem. § 2(5) LBO nur deshalb als Vollgeschoss zählt, weil sich über ihm ein sogenanntes "oberstes Geschoss" befindet;  
2. dass die festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen nicht überschritten werden.
- 5. ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 22(4) BauNVO)**  
**5.1. ABWEICHENDE BAUWEISE 1**  
Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.  
**5.2. ABWEICHENDE BAUWEISE 2**  
Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit höchstens 20 m Länge.
- 6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)**  
Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14(1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1)20 BauGB)**  
Parkplätze, separat geführte Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserundurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflastersteinen, kleinformigen Pflasterungen mit wasserundurchlässigen Fugen, wasserundurchlässigen Decken oder ähnlichem.  
Tiefgaragen müssen mit min. 0,6 m Erde überdeckt und begrünt werden.
- 8. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)**  
Die Steinriegel und die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- 9. SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)**  
Im gesamten Planbereich sind außerhalb der überbaubaren und der nicht zur Erschließung benötigten Flächen alle Bäume zu erhalten, sofern sie 1 m über dem Boden einen Stammdurchmesser von min. 0,15 m haben.
- 10. LEITUNGSRECHTE (§ 9(1)21 BauGB)**  
LR 1 = für die Gemeinde Roigheim zur Führung einer Wasserleitung und eines Abwasserkanals und für die EVS, Energieversorgung Schwaben zur Führung eines Stromkabels.  
LR 2 = für die Gemeinde Roigheim zur Führung einer Wasserleitung.
- 11. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)**  
**11.1. EINZELBÄUME**  
Im Sinne der Planzeichnung sind hochwachsende, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen.  
**11.2. FLÄCHIGE ANPFLANZUNG 1**  
Im Sinne einer dichten Feldhecke sind heimische, standortgemäße Straucher und Heister zu pflanzen.  
**11.3. FLÄCHIGE ANPFLANZUNG 2**  
Im Sinne der Planzeichnung sind hochwachsende, heimische, standortgemäße Obstäube zu pflanzen.  
Die Flächen zwischen den Bäumen sind mindestens zur Hälfte mit heimischen, standortgemäßen Sträuchern zu bepflanzen.
- 12. 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 der an der Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenze allgemein zulässig, ebenso die zur Bewältigung der Höhenunterschiede zu den Straßen notwendigen Böschungen bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m.
- C.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. DACHER (§ 73(11) LBO)**  
**1.1. Dachdeckung**  
Für die Deckung der Satteldächer sind nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit ziegelroten bis rotbraunen, nicht glänzenden Farbtonen zulässig.  
**1.2. Dachgauben**  
Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/5 der Traufhöhe, die Summe der Dachgaubenlängen je Traufseite darf max. 1/3 der Traufhöhe betragen.  
Dachgauben müssen vom Giebel min. um das 1/12-fache Maß ihrer Fensterhöhe, min. jedoch 1,5 m, 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.
- 1.3. GARAGEN**  
Garagen sind gestalterisch unter das Hauptdach der Wohnhäuser zu integrieren oder als freistehende Garagen mit Satteldächern von min. 25° Neigung zu errichten, oder als erdberdeckte Garagen auszuführen.

- 2. FASSADEN (§ 73(11) LBO)**  
**2.1. Farbgebung**  
Zulässig sind verputzte Fassaden mit gedeckter, erdiger Farbgebung.  
Die untergeordnete Verwendung von Holz und Stein ist zulässig.  
**2.2. Gliederung**  
Fassaden sind spätestens alle 7 m durch Erker oder Wandversprünge von min. 0,75 m Tiefe zu gliedern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch geeignete andere Maßnahmen eine entsprechende kleinteilige vertikale Fassadengliederung erfolgt.
- 3. ANTENNEN (§ 73(13) LBO)**  
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne i. Verabbarung möglich ist.  
Ausgenommen davon sind Parabolspiegel-Antennen, wenn sie zu ihrer Nutzung farblich keinen Kontrast bilden.  
Wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne i. Verabbarung nicht möglich ist, ist eine Einzelantenne, Doppelantenne oder Hausgruppe nur eine Außenantenneanlage zulässig.
- 4. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 73(16) LBO)**  
Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen mit 1,0 m seitlichem Abstand einhalten.  
Diese Abstandsflächen sind gänzlich anzulegen und zu unterhalten.  
Dies gilt nicht bei angrenzenden Grünflächen, die Bestandteil von Verkehrsflächen sind.
- 5. EINFRIEDIGUNGEN (§ 73(15) LBO)**  
Tot- Einfriedigungen sind nicht zulässig. Zulässig sind nur Straucher und wachsende Hecken.  
Ausgenommen sind tote Einfriedigungen entlang den befestigten Verkehrsflächen bis max. 0,3 m Höhe.
- D. HINWEISE**
- 1. Baugrund**  
Beim Ausbau von Unterleitungen und Leitungsgräben kann evtl. Fels angetroffen werden.
- 2. Bodenkennzeichnung**  
Auf die Bedeutung von Bodenkennzeichnungen gem. Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Mehrteiligkeit

**GEMEINDE ROIGHEIM LANDKREIS HEILBRONN**

**BEBAUUNGSPLAN "IM WOLFSHAUS"**

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand Mai 1992)

**MÖSER**  
Stadtplanungsamt  
Postfach 10 15  
71334 Heilbronn  
Tel. 07141 10-100  
Fax 07141 10-100

**Entwurf und Bearbeitung:**  
am 18. Dez. 1993  
am 16. Dez. 1993  
am 14. Juli 1994  
am 16. Sep. 1994  
am 27. Okt. 1994  
am 08. Dez. 1994  
am 22. Dez. 1994  
am 11. Jan. 1995  
am 28. Jan. 1995

**Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB**  
**Als Entwurf bekannt gemacht gem. § 3(2) BauGB**  
**Ausgelegt gem. § 3(2) BauGB**  
**Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB**  
**angezeigt gem. § 11 BauGB dem LRA Heilbronn**  
**nicht beanstandet gem. § 11 BauGB**  
**Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB**

Die am 07.12.94  
erlassene Satzung  
wird mit dem  
(V.a. BauGB)  
Heilbronn, den 11. Jan. 95  
ausgegeben.  
ger. Schiller

z.B. Roigheim den  
ger. Schiller  
Bürgermeister