

BEBAUUNGSPLAN

"Nähere Weinberge"

1. Änderung

Maßstab 1:1000 Fertigung:
 Bearbeitet nach einem Bebauungsplan des Jng B'ros Dr. Jng Hoag, Nürtin gen vom 15.5.1972 mit dem Bestätigung, das die dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Aufstellung als Entwurf gem. § 2 Abs. 1 BBAud am 07. SEP. 1978
 Bekanntmachung der Auslegung am 24. JAN. 1980
 Auslegung nach § 2 Abs. 5 BBAud am 01. FEB. 1980 03. MRZ. 1980
 Satzungsbeschluß gem. § 10 BBAud am 02. OKT. 1980
 Genehmigt durch Erlass des Landratsamts Heilbronn am ...
 Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplans nach § 12 BBAud am ...
 Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BBAud am ...
 zur Beurkundung

TEXTTEIL
A. RECHTSGRUNDLAGEN
 § 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBAud) vom 23.6.1960 (BBl. I S. 341) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 15.8.1976, § 111 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. Fassung vom 20. Juni 1972, Bauabzugsverordnung (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977.
 Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie planungsrechtliche und baupolizeiliche Abwandschriften, werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

B. DEUTLICHE FESTSETZUNGEN
 In Umsetzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 1.1 **Höhe der Baulichen Anlagen (§ 111 Abs. 1 LBO)**
 Die gesamt Gebäuhöhe beträgt von der festgelegten Geländeoberfläche bis zur O.K. Dachrinne (SD)
 bei 1-geschossiger Bebauung max. 4,00 m
 bei 1-geschossiger Bebauung und Freigelegten Untergeschoß max. 3,50 m beidseitig
 bei 2-geschossiger Bebauung max. 6,00 m
 1.2 **Dachform und Dachneigung**
 a) Wohngebäude
 Dachform - Satteldach (SD)
 den Eintragungen im Plan entsprechend
 Dachneigungen - entsprechend - den Eintragungen im Plan
 Dachaufbauten - sind nicht zugelassen
 b) Garagen und Nebengebäude
 bei Einbeziehung in das Hauptgebäude entsprechend der Dachneigung des Hauptgebüdes.
 freistehende Garagen und Nebengebäude - Flachdach
 1.3 **Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO) an öffentlichen Straßen**
 maximal 0,8 m hoch. Einfriedigungswaer max. 0,3 m hoch
 1.4 **Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen**

ZEICHNERKLÄRUNG

ZUTREFFEND **ENTFALLEN**

--- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 5 BBAud)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBAud § 1-15 BauVVO)

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung, äußere Gestaltung (§ 9 (1) 1a BBAud u. § 16-21a BauVVO) (§ 2 (4) u. § 111 (1) LBO)

- II Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze, hier z.B. 2
- II-I-U Zahl der Vollgeschosse - Zwischengrenze, hier z.B. 2
- II-I-U Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze 1 Vollgeschos + 1 anrechenbares Vollgeschos (Untergeschoß)
- 0,4 Grundflächenzahl, hier z.B. höchstens 0,4
- 0,8 Geschosflächenzahl, hier z.B. höchstens 0,8
- DN zulässige Dachneigung
- 90 Baumassenzahl
- SD, FD, PD Satteldach, Flachdach, Pultdach, geneigtes Dach

Bausweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 21a, 25 BauVVO u. § 9 (1) 1b BBAud)

- 0 Firstrichtung und Gebäudehaupt- richtung - zwingend
- 0 Offene Bauweise
- 0 Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Offene Bauweise - nur Haus- gruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- b besondere (abweichende) Bau- weise: Offen, jedoch Gebäu- dehöhe bis max. ... m zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- aufzunehmende Baugrenze

Flächenschema der Nutzungsschablonen

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Z höchstensal. Gebäudehöhe in Industrie- u. Sondergeb.
Grundflächenz. GRZ	Geschosflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bausweise
max. Zahl der Wohnung, je Geb.	Dachform und Dachneigung

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1a BBAud)

- EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe
- Flächen für Stellplätze, Garagen Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 1a u. 12 BBAud § 12 BauVVO)
 - Gc Garagen - eingeschossig
 - Gcc Gemeinschaftsgaragen
 - TGG Tiefgaragen
 - St Überdachte Stellplätze
 - Ost Gemeinschaftsstellplätze
- Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 1f BBAud)
 - Schule
 - Kirche
 - Kindergarten
- Grenze anderer Festset- zungen identisch mit der in Flurbereinigungsver- fahren neu vermarkten West- grenze des Fl. St. 1547/1-1562

Bei Baugrenzen u. Baulinien ist ein Vortreten von Gebäuden im geringfügigen Umfang zulässig. Ein Zurücktreten hinter Baulinien ist auf weniger als der halben Gebäudetiefe zulässig, wenn die Rücksprungtiefen kleiner als 1/3 der Gebäudetiefen sind.

Gründstücke, die von der Bebauung freizulassen sind (§ 9 (1) 2 BBAud)

- Sichtflächen an Straßenein- mündungen: Anpflanzungen u. Einfriedigung, max. 0,8 m hoch
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 2 u. 4 BBAud)
 - Gehweg
 - Fahrbahn mit Höhenlage
 - Parkplatz
- aufzunehmende Begrenzungslinie für Straßen u. sonstige Verkehrsflächen
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Anschluss (Zufahrt) der Grundstücke

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen (§ 9 (1) 5 u. 7 BBAud)

- Umformerstation
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 11 BBAud)
 - Elektr. Freileitung - Kilovolt
 - Hauptleitung für Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBAud)

- Spielplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Dauerkleingärten
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2) 3 BBAud)

Flächen für Aufschüttungen, Abrabrunnen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) 9 BBAud)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 10 BBAud)
- Flächen für die Land- wirtschaft

Flächen für Aufschüttungen, Abrabrunnen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) 9 BBAud)

- GR Gerechzt zugunsten der
- FR Fahrrecht zugunsten der
- LR Leitungsrecht zugunsten der

Flächen für Anpflanzungen und die Haltung von Bäumen, Sträuchern und Gehäusen (§ 9 (1) 15 u. 16 BBAud)

- Pflanzzwang: Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (4) BBAud)

- Wasserschutzbereich, Schutzzone I
- Wasserschutzbereich, Schutzzone II
- Wasserschutzbereich, Schutzzone III
- Künftige Grenzen nach dem Entwurf aus Lageungsplan
- Künftige Grenzen auf Grund privatrechtlicher Vereinbarungen

Begrenzungen zur baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBAud u. § 16-21a BauVVO) (§ 2 (4) u. § 111 (1) LBO)

- a) Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauVVO sind gem. § 1 Abs. 4 BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, ausgenommen hiervon ist das wesentlich für ein- gezeichneten Grenze an derer Festsetzungen liegende Gebiet.
- b) Zahl der Vollgeschosse (2) (§ 16 BauVVO u. § 2 Abs. 4 LBO) je nach Eintragung in Plan zwingend oder als Höchstgrenze.
- c) In den Baublöcken A, B, und C sind zum Schutz von den von der BAB zu ersetzenden Verkehrsflächen, Verkehrsflächen (Grundrißausstattung, bautechnische Maßnahmen) zu treffen, die Gewähr leisten, daß die Richtlinien des Wasserschutzbereichs in der jeweils geltenden Fassung jeweils eingehalten sind.



Genehmigt
 1. Vorsitzender des Landratsamts Heilbronn vom 13. NOV. 1980
 Im Auftrag: *[Signature]*



Gefertigt:
 Heilbronn-Frankenbach, den 19.3.1979
 Ingenieurbüro Klamann + Kreiser
[Signature]

