

# Bebauungsplan Linsenrain

Maßstab 1:500 Fertigung:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bauvoranschlag des Vermessungsbüros HKach, Heilbronn zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Vermessungsbüro Hermann Koch  
 Winzerstraße 8, 74074 Heilbronn  
 Heilbronn, den 28.08.1996 / 18.02.1997 / 22.04.1997

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) am 17.09.1996  
 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB) am 24.09.1996  
 Bürgerbefragung (§ 3 Abs.1 BauGB) am 12.12.1996  
 Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) am 25.02.1997  
 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) vom 05.03.97 - 07.04.1997  
 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) am 22.04.1997

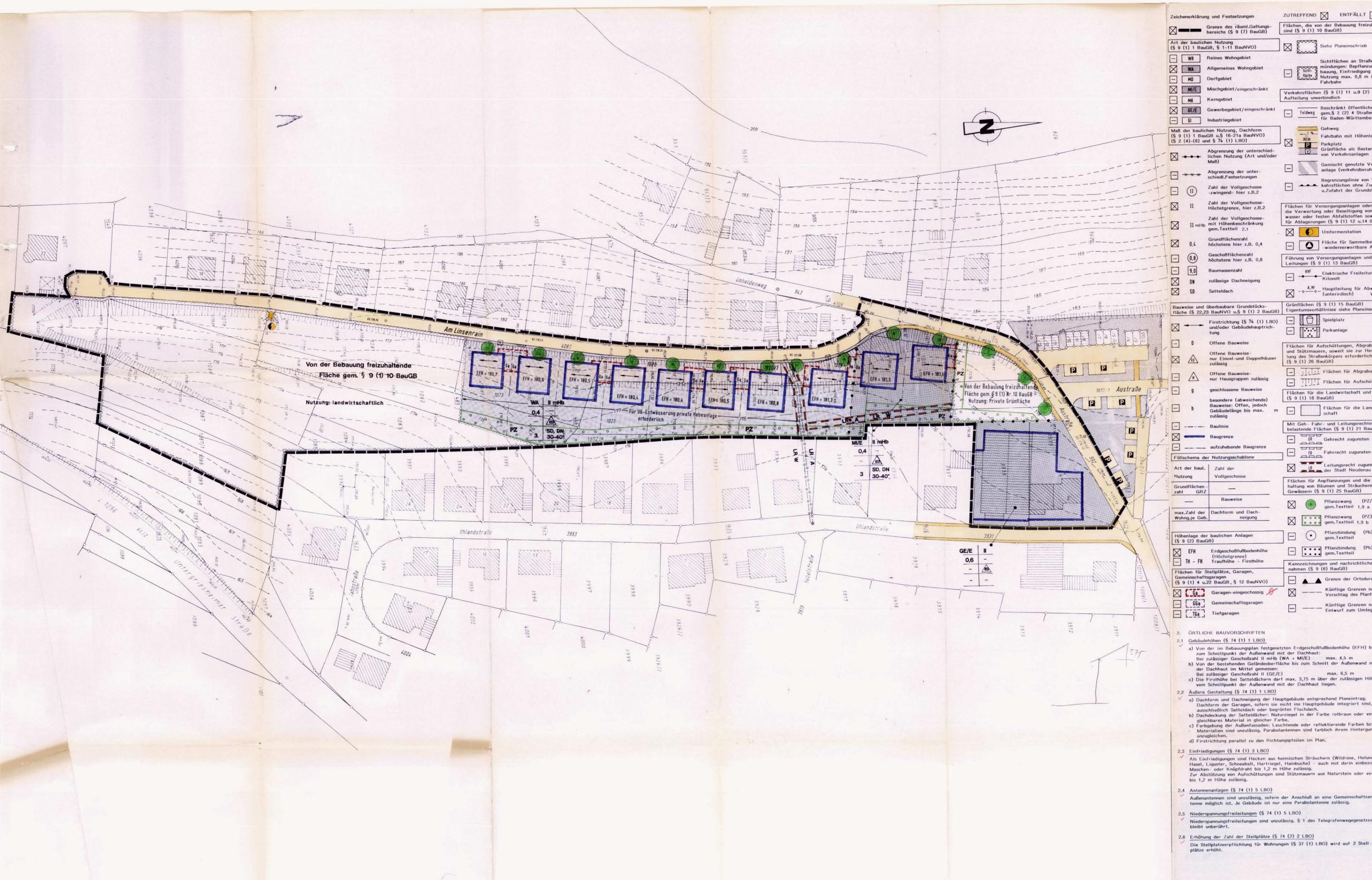
Anzeige an das Landratsamt am 3.0. April 1997  
 Ausgelegt: [Signature]  
 Bürgermeister  
 Bekanntmachung des Anzeigerfahrens des Bebauungsplans (§ 12 BauGB) am 17. Juni 1997  
 Inkrafttreten des Bebauungsplans am 17. Juni 1997  
 Zur Beurkundung [Signature]  
 Rodeck  
 Bürgermeister

Textteil  
 Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2523) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.10.1996 (BGBl. I S.3486 - § 1, Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 02.10.1993 (BGBl. I S.78) bzw. 7.20) zuletzt geändert am 08.11.1993 (BGBl. I S.652) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 18.08.1995 (verändert im GBl. S. 67 vom 08.09.1995).

Aufgaben: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen planungs- und baubehördenrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolitische Vorschriften werden aufgehoben.  
 Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes Textgesetz  
 Es gilt die Bauabstandsverordnung (BAuV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch Verf. vom 31.08.1990, BGBl. II S. 883, 1122).

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)  
 a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 5 (1) (6) BauGB)  
 b) Mischgebiet (M/E) gem. § 6 BauNVO mit Einschränkung gem. § 1 (5) BauNVO Absatz 2 Nr. 6, 7, 8 sind unzulässig. Ausnahmen nach § 6 (2) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO)  
 Die vom nördlichst angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/E) zulässigerweise ausgehenden Emissionen sind zu dämpfen.  
 c) Gewerbegebiet (GE/E) gem. § 8 BauNVO mit Einschränkung.  
 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)  
 GRZ entsprechend dem Einschnitt in der Planzeichnung gem. § 17 (1) BauNVO.  
 1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO i.V.m. § 7 (5) LBO)  
 Entsprechend dem Einschnitt in der Planzeichnung.  
 1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB)  
 - offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.  
 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)  
 Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungs Pfeilen im Plan.  
 1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
 - sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.  
 1.7 Garagen, überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 u. 14 (1) BauNVO)  
 Garagen - eingeschossig - sind zu errichten auf den dafür ausgewiesenen Flächen (Ga), sonst nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.  
 1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abragungen (§ 9 (1) 26 und Abs.6 BauGB)  
 Aufschüttungen, Abragungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, ohne Entschädigung zu dämpfen.  
 1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) 25 a BauGB)  
 a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E)  
 Zu den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Längsprofil ist nicht bindend. (Artenspezifikation siehe 1.9 c).  
 b) Flächeniger Pflanzzwang (PZ)  
 Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzen Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenspezifikation siehe 1.9 c).  
 c) Artenspezifikation zum Pflanzzwang  
 Bäume: Hochstämmige wie Ahorn, Birne, Kirsche, u.a. Steinobst; jeweils in Wild- und Veredelungsformen; Mehlbeere, Vogelbeere, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Eibere, Speierling, Hanbuche, Linde, Esche, Walnuss, Weißbuche.  
 Sträucher: Haselnuss, Hirtengelb, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Schliehe, Weißdorn, Liguster, Hanbuche, Holunder.  
 1.10 Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbänke (§ 9 (1) 26 BauGB)  
 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke sind bis max. 0,25 m Breite und 0,2 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.  
 1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)  
 Stellplätze und Garagenvorplätze sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.  
 1.12 Höchsterzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)  
 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und des eingeschränkten Mischgebietes mit der zulässigen Geschoszahl "II mltb" dürfen Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaus) nicht mehr als drei Wohnungen haben.

HINWEIS  
 a) Grundwasserleitungen - auch über die öffentliche Abwasserzonen sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WO).  
 b) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, daß Funde i.S. von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Landesdenkmalamt ist Gelegenheit zu geben, vor geliehenen Erdbeerarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.  
 c) Die Eigentümer, der östlich der Straße "Am Linsenrain" liegenden Baugrundstücke, haben die Verkehrsflächen zwischen Baugrundstück und befestigter Verkehrsfläche zu unterhalten und Zufahrtbefestigungen selbst herzustellen.  
 d) Im Bereich der Flurstücke 1020, 1020/1, 1021, 1073, 1081 südlich des bestehenden Abwasserkanals auf Flurstück 1015 bzw. 1021 ist für die Entwässerung des Untergeschosses eine private Hebeanlage erforderlich.



- Zeichenerklärung und Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (1) BauGB)
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-15 BauNVO)
  - WR Reines Wohngebiet
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MD Dorfgebiet
  - M/E Mischgebiet / eingeschränkt
  - GK Kerngebiet
  - GE/E Gewerbegebiet / eingeschränkt
  - GI Industriegebiet
  - Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(6) und § 74 (1) LBO)
  - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (Art und/oder Maß)
  - Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen
  - II Zahl der Vollgeschosse "zwingend" hier z.B. 2
  - II mltb Zahl der Vollgeschosse mit Höherbeschränkung gem. Textteil 2.1
  - 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4
  - 0,6 Geschosflächenzahl höchstens hier z.B. 0,6
  - 0,0 Baumassenzahl
  - SD zulässige Dachneigung
  - DN Satteldach
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
  - Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und/oder Gebäudeabstrich
  - 0 Offene Bauweise
  - Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig
  - g geschlossene Bauweise
  - b besondere (abweichende) Bauweise: Offene, jedoch Gebäudehöhe bis max. zulässig
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - aufzubauende Baugrenze
  - Füllschema der Nutzungsschablone
  - Art der baul. Nutzung
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Grundflächenzahl GRZ
  - Bauweise
  - max. Zahl der Dachform und Dachneigung Wohngeb. Geb.
  - Höhenlage der baulichen Anlagen
  - EFH Erdgeschosshöhe (Höchstgrenze)
  - TH - FH Traufhöhe - Firsthöhe
  - Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)
  - Garagen - eingeschossig
  - Gemeinschaftsgaragen
  - Tiefgaragen
  - 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
  - Gebäudehöhen (§ 74 (1) 1 LBO)
  - a) Von der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschosshöhe (EFH) bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut: max. 4,5 m bei zulässiger Geschoszahl II mltb (WA + M/E)
  - b) Von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im Mittel gemessen: max. 6,5 m bei zulässiger Geschoszahl II (GE/E)
  - c) Die Firsthöhe bei Satteldächern darf max. 3,75 m über der zulässigen Höhe vom Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.
  - 2.2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)
  - a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude entsprechend Planeintrag, Dachform der Garagen, sofern sie nicht ins Hauptgebäude integriert sind, ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach
  - b) Dachdeckung der Satteldächer: Naturziegel in der Farbe rotbraun oder vergleichbares Material in gleicher Farbe.
  - c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtend oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
  - d) Firstrichtung parallel zu den Richtungs Pfeilen im Plan.
  - 2.3 Eintriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)
  - Als Eintriedigungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hirtengelb, Hanbuche) - auch mit darin einbezogenen Maschen- oder Knäufelröhren bis 1,2 m Höhe zulässig. Zur Abstützung von Aufschüttungen sind Stützmauern aus Naturstein oder verputzt bis 1,2 m Höhe zulässig.
  - 2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) 5 LBO)
  - Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.
  - 2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)
  - Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. § 1 des Telegrafengesetzes bleibt unberührt.
  - 2.6 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)
  - Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze erhöht.
- ZUTREFFEND**  **ENTFÄLLT**
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
  - Siehe Planeinschrieb
  - Sichtflächen an Straßeneinmündungen: Begrünung, Bebauung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,8 m über Fahrbahn
  - Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB) Aufteilung unverbündelt
  - Feldweg
  - Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3 (2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
  - Gehweg
  - Fahrbahn mit Höhenlage
  - Parkplatz
  - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
  - Gemischt genutzte Verkehrsfläche (verkehrsberuhigt)
  - Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Zugang u. Zufahrt der Grundstücke
  - Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
  - Uniformformation
  - Fläche für Sammelbehälter wiederverwertbare Abfälle
  - Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
  - Elektrische Freileitung
  - Kivott
  - Hauptleitung für Abwasser (unterirdisch) Wasser
  - A-W
  - Satteldach
  - Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentumsverhältnisse siehe Planeinschrieb
  - Spielplatz
  - Parkanlage
  - Flächen für Aufschüttungen, Abragungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)
  - Flächen für Abragungen
  - Flächen für Aufschüttungen
  - Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauGB)
  - Flächen für die Landwirtschaft
  - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
  - Gehrecht zugunsten der Stadt Neudenau
  - Fahrrecht zugunsten der Stadt Neudenau
  - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neudenau
  - Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil 1.9 a
  - Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil 1.9 b
  - Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil
  - Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil
  - Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
  - Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers
  - Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan