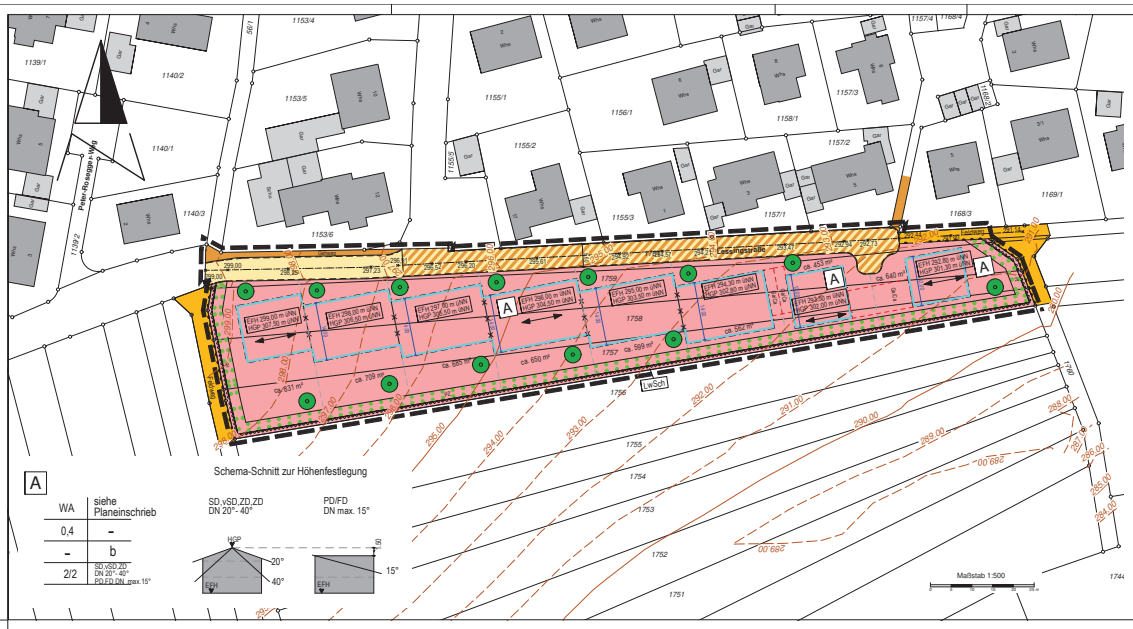


Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10, 13a, 214 und 215a des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Ob dem Höppler“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO Die Ausnahmen nach § 4 (3) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan

a) **Grundflächenzahl** (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)
b) **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO + § 18 BauNVO)
- **bei Satteldach (SD), versetztem Satteldach (vSD) und Zeltdach (ZD)** (vgl. Schemaschnitt)
  Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).
- **bei Pultdach (PD) und Flachdach (FD)** (vgl. Schemaschnitt)
  Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 1,50 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Normalnullhöhe (m ünN) und als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b).
Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 18 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise. Die maximal zulässige Länge einer Doppelhaushälfte ist auf 9,0 m begrenzt.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO um bis zu 1,5 m sind zulässig. Ebenso sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.8 Nebenanlagen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
a) Garagen - (eingeschossig)- und Carports (überdachte Stellplätze) sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga/Ca) zulässig. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Nicht überdachte Stellplätze sind – im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche – allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Vorgaben nach 1.10 a) sind zu beachten.
b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von freistehenden Garagen muss mindestens 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Bei der Verwendung elektrischer Garagentore (Funksteuerung) ist eine Reduzierung des Abstands auf bis zu 3,0 m zulässig. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Carports ohne geschlossene Außenwände muss mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
c) Sonstige Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, sind bis zu einer Größe von maximal 30 m² auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ihre Anzahl ist auf ein (1) Gebäude pro Baugrundstück beschränkt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

1.9 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Die in der Planzeichnung mit LwSch gekennzeichneten Flächen sind von Gehölzen, Einfriedigungen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
b) Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. Auf die gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz wird hingewiesen (siehe Hinweis e).
c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
d) Bei der Beleuchtung von Straßen, Plätzen, Hofflächen, Wegen, Terrassen und Außenbereichen sind Leuchtmittel mit einer möglichst geringen Lockwirkung für Fluginsekten zu verwenden, wie z.B. LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 3000 Kelvin oder weniger.
   Neben der Lichtfarbe müssen eine geeignete Abstrahlungsgeometrie und eine Beleuchtungsstärke so gewählt werden, damit die verwendeten Leuchten nicht zu einer Todesfalle für Insekten werden.
   Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert, in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abstellen der Beleuchtung. Private Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Maß zu beschränken.
   Die Festlegungen des § 21 NatSchG B.-W. sind zu berücksichtigen.
e) Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche.
f) **Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme:**
   Baueinrichtungsflächen und Lagerflächen sind ausschließlich innerhalb des Geltungsbereichs oder auf reinen Ackerflächen zulässig.
   Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn vorsichtshalber alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird sichergestellt, dass Bodenbrüter darin keine Nester anlegen und keine für Zauneidechsen interessanten Strukturen entstehen.
   Die Entstehung von Ruderalflächen im Geltungsbereich ist zu vermeiden, da diese einen potentiellen Lebensraum für Zauneidechsen darstellen.
   Bei der Erschließung des Plangebietes sind zum Schutz vor einer Einwanderung ins Baufeld sowie zur Vermeidung von Überfahrungen von Lebensstätten jeweils im westlichen und östlichen Bereich Reptilienschutzzäune durch eine ökologische Baubegleitung aufzustellen. Der Reptilienschutzzaun ist regelmäßig in einem mindestens ein- bis zweiwöchigen Turnus auf seine Funktion zu überprüfen. Beschädigungen sind umgehend zu beseitigen.
   Werden im Zuge der Bebauung Erdmieten während der Vegetationsperiode länger gelagert und mit Ruderalvegetation begrünt, kann eine temporäre Besiedlung mit Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Um das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Entfernung der Erdmieten zu vermeiden, sollte in so einem Fall eine fachkundige Person überprüfen, ob eine Besiedlung mit Zauneidechsen stattgefunden hat. Es sind ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen. Mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung können vorhandene Tiere beispielsweise in die neu geschaffenen Strukturen vergrämt werden.
g) Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.
h) Stützmauern, Lichtschächte und Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.
i) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfreste Beschichtung zwingend.

1.11 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen (Stammumfang mindestens 16/18 cm bei Laub- und mindestens 10/12 cm bei Obstbäumen). Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend, die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung: „Heimische Gehölze – Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung im Landkreis Heilbronn“).
b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind vier Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung: Heimische Gehölze – Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung im Landkreis Heilbronn). Stützmauern und Einfriedungen sind innerhalb des flächigen Pflanzzwangs zulässig.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

1.13 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)
Zur Kompensation der in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Kompensationsdefizite im Schutzgut Boden und im Schutzgut Pflanzen und Tiere werden dem Bebauungsplan nachfolgende planexterne Maßnahmen zugeordnet (vgl. Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“ S. 14, Nr. 9).
1. Entwicklung einer mageren Flachland Mähwiese (Biotopausgleich) Flst. Nr. 1961/1 und 1961/2 in Gewann „Ob dem Hagen“, Gemarkung Leonbronn.
2. Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit des Riesenbachs Zaberfeld, Gewann „Leonbronner Weg/Au“

Hinweise:

a) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

b) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Halterevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

c) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwasserschichtlagen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).

d) Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel, Lärm oder Stäube entstehen, die zu dulden sind.

e) Sollte der Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen ausgebracht werden, ist eine Bodenanalyse nach BBodSchV Anhang 2 Nr. 4 erforderlich. Nach BBodSchV §12 Abs. 4 dürfen bei landwirtschaftlicher Nutzung in der entstandenen Bodenschicht 70 % der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 nicht überschritten werden. Bedingung für die Aufbringung ist die Verbesserbarkeit des Bodens (BWZ < 60). Ab einer Fläche von 500 m² bzw. einer Höhe von 2m bedarf das Aufbringen von Bodenmaterial im Außenbereich einer baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigung.
   Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Ursprungsgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
   Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.
   Baustoffe, Baualbfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
   Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.

f) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

g) Auf Grundlage der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

h) Um Vogelschlag zu vermeiden, wird an der Südseite für große und nicht strukturierte Glasflächen über 2 m² die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen. Informationen dazu unter:
   https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/vogel_glas_licht_2012.pdf

i) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

j) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke […] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden. (vgl. Örtliche Bauvorschriften 2.3)

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ob dem Höppler“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach. Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen mit extensiver Begrünung zu versehen.
b) Farbgebung der Dächer: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau, anthrazit und dunkelblau. Flachdächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung ausgenommen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
c) Farbgebung der Außenfassaden: Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
a) Einfriedigungen
   Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Zaun – bis 1,2 m Höhe zulässig. Von befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedungen (in Hecken einbezogene Zäune) ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.
b) Stützmauern
   Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschen.
   Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,3 m über der öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen. Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. *(Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S.1 LBO. (§ 21a S. 2Nat SchG))*
Freiflächen müssen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar oder Bestandteil desselben sind, so gestaltet und gepflegt werden, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Wo immer möglich, ist eine Entsiegelung von Freiflächen durch die Verwendung von Rasenflächen und Grünstreifen anzustreben. Für die Bepflanzung sind bevorzugt heimische Laubgehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden.
Lose Materialien und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)
a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.
b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.6 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)
Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Die Zisternen sind mit mind. 6 m³ Rückhaltevolumen mit gedrosselter Überlaufabgabe mit Anschlussleitungen in den Regenwasserkanal anzulegen.

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Leonbronn

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB i.V.m. 215a (4) BauGB und § 13a BauGB

Ob dem Höppler

Maßstab 1:500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Ingenieurbüros Käser, Untergruppenbach, zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320240269

Käser ingenieure
Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: -26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 21.01.2020/22.06.2021/13.12.2022/14.05.2024/17.09.2024

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am	22.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)		am	31.10.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von 10.02.2020	bis	13.03.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	von 10.02.2020	bis	13.03.2020
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)		am	22.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am	09.07.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 19.07.2021	bis	27.08.2021
Beschluss über die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB		am	14.05.2024
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 214 (4) BauGB)	von 10.06.2024	bis	10.07.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)		am	17.09.2024

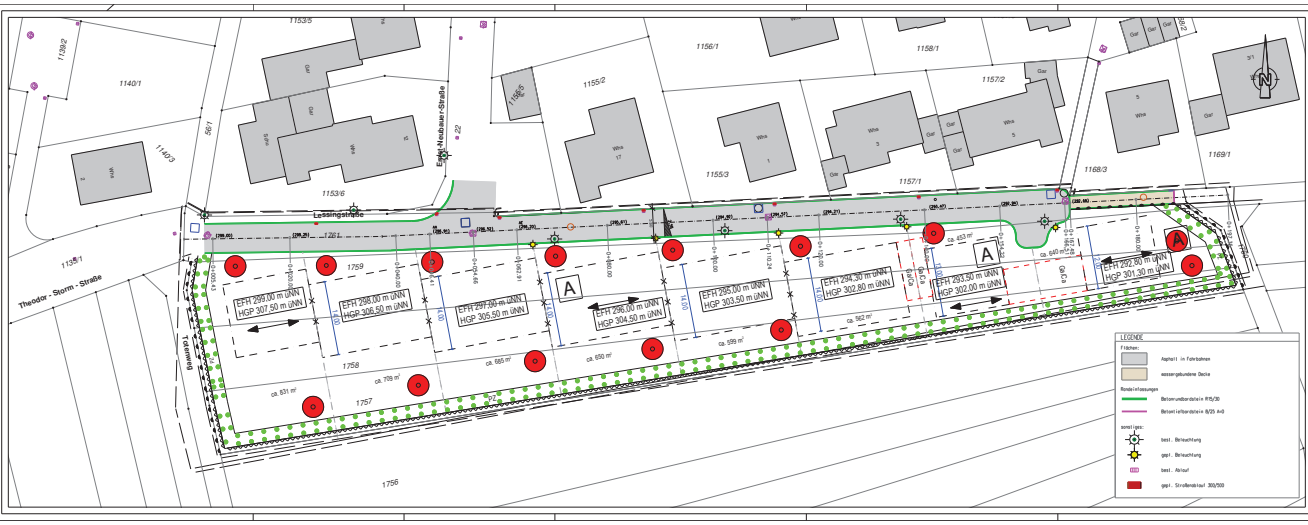
Ausgefertigt: Zaberfeld, den .....

Diana Danner, Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft – Treten (§ 10 (3) BauGB)		am	27.09.2024

Zur Beurkundung:

Diana Danner, Bürgermeisterin



Index	Datum	Änderung

PLANUNGSBÜRO

INGENIEURBÜRO IPPICH
Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Ippich
Beratender Ingenieur
Mitglied der Ingenieurkammer Bau Baden-Württemberg
Alte Dorfstraße 2
74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: 07142 / 74 03-0
Fax: 07142 / 74 03-29
E-Mail: info@ib-ippich.de
Web: www.ib-ippich.de

AUFTRAGGEBER

GEMEINDE ZABERFELD
Schlossberg 5
74374 Zaberfeld

PROJEKTBEZEICHNUNG

Erschließung "Ob dem Hüpplar"

PLANBEZEICHNUNG

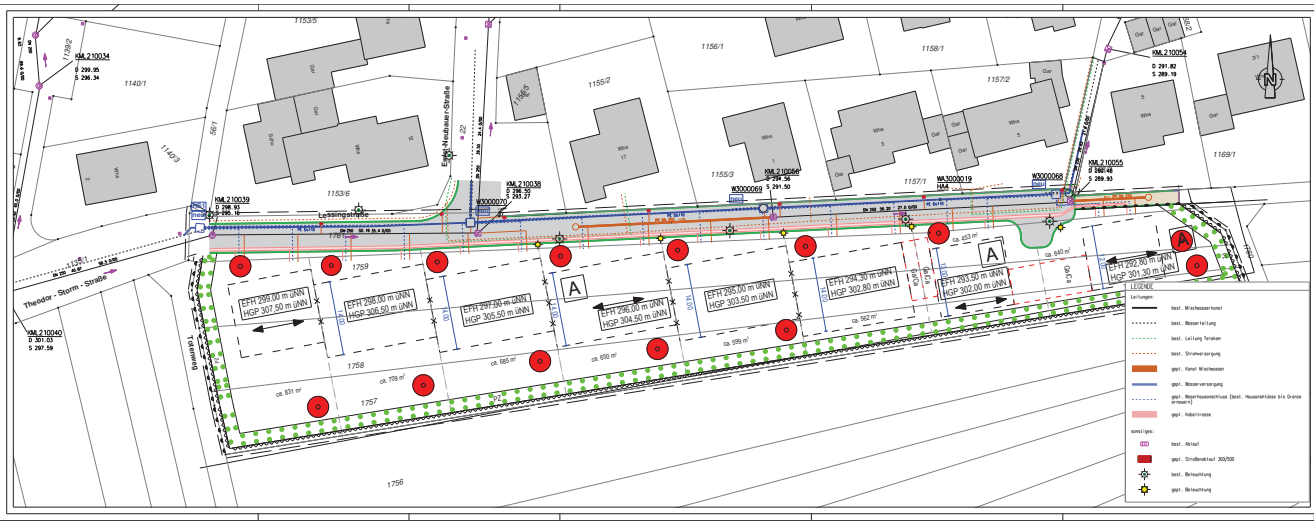
Lageplan Straßenbau

Plan-Nr.	LP 1
Maßstab	1:150 hor. / 200 ver.
Projekt-Nr.	2508-Nor-01-2003
Datum	02.09.2024
Gezeichnet	1 - 250

PLANSTATUS: VORPLANUNG

Erstellt: INGENIEURBÜRO IPPICH

Bauherr: GEMEINDE ZABERFELD


KM 210034
D 299.95
S 298.34
KM 210039
D 298.93
S 297.18
KM 210040
D 301.03
S 297.59
KM 210038
D 298.30
S 291.27
KM 210056
D 298.58
S 291.50
KM 210054
D 291.82
S 289.79
KM 210055
D 298.48
S 289.93
W3000070
W3000069
W3000068
WA3000019
H54
Lessingstraße
Theodor - Storm - Straße
Erich-Neubauer-Straße
Lessingstraße
EFH 299.00 m üNN
HGP 307.50 m üNN
EFH 298.00 m üNN
HGP 306.50 m üNN
EFH 297.00 m üNN
HGP 305.50 m üNN
EFH 296.00 m üNN
HGP 304.50 m üNN
EFH 295.00 m üNN
HGP 303.50 m üNN
EFH 294.30 m üNN
HGP 302.80 m üNN
EFH 293.50 m üNN
HGP 302.00 m üNN
EFH 292.80 m üNN
HGP 301.30 m üNN
A
1756
1757
1758
1759
1140/1
1140/3
1153/5
1153/6
1155/2
1155/3
1156/1
1157/1
1157/2
1158/1
1169/1
561
ca. 831 m²
ca. 779 m²
ca. 665 m²
ca. 650 m²
ca. 599 m²
ca. 562 m²
ca. 453 m²
ca. 640 m²
LEGENDE
Leitungen:
best. Mischwasserkanal
best. Wasserleitung
best. Leitung Telekom
best. Stromversorgung
ggf. Kanal Mischwasser
ggf. Wasserversorgung
ggf. Hausanschlüsse (best. Hausanschlüsse bis Grenze erneuert)
ggf. Kabeltrasse
sonstiges:
best. Abkauf
ggf. Straßenablauf 300/500
best. Beleuchtung
ggf. Beleuchtung
Datum
Änderung
PLANUNGSBÜRO
INGENIEURBÜRO IPPICH
GEMEINDE ZABERFELD
Schlossberg 5
74374 Zaberfeld
PROJEKTBEZEICHNUNG
Erschließung "Ob dem Hüpplar"
PLANBEZEICHNUNG
Lageplan Leitungen
PLANSTAND
VORPLANUNG
Erstellt
Bauherr
GEMEINDE ZABERFELD
Plan-Nr.
VP 2
Maßstab
1:250 (auf A1) 1:500 (auf A3)
Projekt-Nr.
2508-Nor-01-2003
Datum
02.09.2025