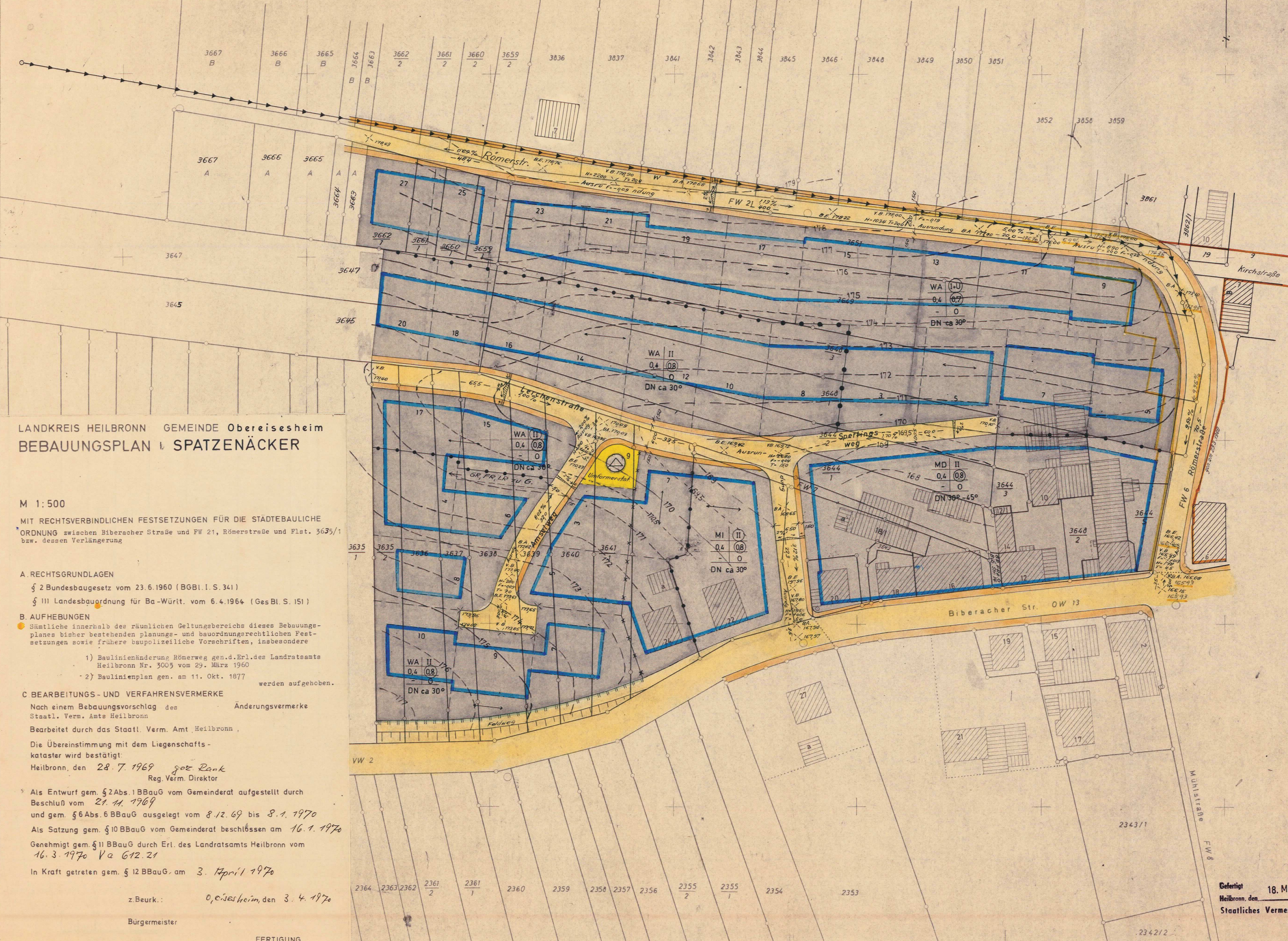


Bebauungsplan Spatzenäcker



LANDKREIS HEILBRONN GEMEINDE Obereisesheim  
BEBAUUNGSPLAN I SPATZENÄCKER

M 1:500  
MIT RECHTSVERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN FÜR DIE STADTEBAULICHE  
ORDNUNG zwischen Biberacher Straße und FW 21, Römerstraße und Plat. 3635/1  
bzw. dessen Verlängerung

- A. RECHTSGRUNDLAGEN**  
§ 2 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341)  
§ III Landesbauordnung für Ba-Würt. vom 6.4.1964 (GesBl. S. 151)
- B. AUFHEBUNGEN**  
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften, insbesondere  
1) Baulinienänderung Römerweg gen.d. Erl. des Landratsamts Heilbronn Nr. 3005 vom 29. März 1960  
2) Baulinienplan gen. am 11. Okt. 1977 werden aufgehoben.
- C. BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSMERKE**  
Nach einem Bebauungsvorschlag des Änderungsvermerke  
Staatl. Verm. Amts Heilbronn  
Bearbeitet durch das Staatl. Verm. Amt Heilbronn  
Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird bestätigt:  
Heilbronn, den 28.7.1969 *gez. Rank*  
Reg. Verm. Direktor  
Als Entwurf gem. § 2 Abs. 1 BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 21.11.1969  
und gem. § 6 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 8.12.69 bis 8.1.1970  
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 16.1.1970  
Genehmigt gem. § 11 BBauG durch Erl. des Landratsamts Heilbronn vom 16.3.1970 Va G12.21  
In Kraft getreten gem. § 12 BBauG, am 3. April 1970

z. Beurk.: Obereisesheim, den 3.4.1970  
Bürgermeister

FERTIGUNG

Entwurf  
Heilbronn, den 18. Mai 1972  
Staatliches Vermessungsamt

D. TEXTLICH ZUR ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und Bau NVO)  
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1-7a Bau NVO):
- | Baugebiet              | § d Bau NVO | Z | GRZ | GFZ | BMZ |
|------------------------|-------------|---|-----|-----|-----|
| Mischgebiet            | 6 MI        | 1 | 0,4 | 0,8 | -   |
| Dorfgebiet             | 5 MD        | 1 | 0,4 | 0,8 | -   |
| Allgemeines Wohngebiet | 4 WA        | 1 | 0,4 | 0,8 | -   |
| Allgemeines Wohngebiet | 4 WA        | 1 | 0,4 | 0,8 | -   |
- Garagengeschosse (§ 21a Abs. 1 Bau NVO): sind ausnahmsweise auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.  
Flächenanteile an außerhalb des Baugrunds festes Gem. Anlagen.  
i. S. V. § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 13 BBauG (§ 21a Abs. 2 Bau NVO): sind ausnahmsweise der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.
- 1.2 Abweichungen von der Art des Baugebiets (§ 1 Abs. 4 und 5 Bau NVO):  
Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftl. Nebenerwerbsstellen nicht zulässig.  
(§ 4 Abs. 2 Nr. 6 und § 6 Abs. 3 Bau NVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes)
- 1.3 Abweichungen für Nebenanlagen (§ 14 Bau NVO):  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Bau NVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 Bau NVO sind, sofern keine Flächen festgesetzt sind, als Ausnahmen zulässig.
- 1.4 Bauweise (§ 22 Bau NVO): offen
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Bau NVO): keine weiteren Festsetzungen.
- 1.6 Garagen (1-geschossig) und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e und Nr. 12 BBauG, § 9 Abs. 12 und 23 Abs. 5 Bau NVO):  
a) zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auch als Grenzbau  
b) ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auch als Grenzbau zulässig,  
c) unzulässig als Grenzbau, wenn die entlang der Grenze länger als 6,5 m sind.
- 1.7 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG i. V. m. § 7 Abs. 5 StrG):  
Die nicht goldocker gefärbten bisherigen Verkehrsflächen werden in Sinne des Straßenges. eingesetzt.
- 1.8 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG): keine Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG, § III LBO)  
2.1 Äußere Gestaltung (§ III Abs. 1 Nr. 1 LBO):  
a) Gebäudehöhen: von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes  
bei einem echten Vollgeschos max 3,70 m  
bei einem echten Vollgeschos und einem anrechenbaren Untergeschos max 4,50 m  
bei zwei echten Vollgeschossen max 6,40 m  
b) Dachform: Satteldach, Dachaufbauten nur bei 45° Dachneigung.  
Gegengen: Flachdach oder Pultdach
- 2.2 Schutzanforderungen (§ III Abs. 1 Nr. 2 LBO): keine Festsetzungen
- 2.3 Einfriedigungen (§ III Abs. 1 Nr. 4 LBO): an Straßenverkehrsflächen  
Höhe max 1,0 m, Mauer max 0,5 m; nördlich von Straße A, Straße C und südlich von Plat. Biberacher Str. 22 und 24  
Höhe max 1,8 m, Mauer max 1,2 m
3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)  
3.1 Geplante Grundstücksgrenzen werden durch eine Umlegung festgelegt.

E. PLANZEICHNERKLÄRUNG x=zutreffend, --=entfällt

Art der baul. Nutzung § 9 (1) a BBauG	Baugebiet § 9 d Bau NVO	Überbaubare Grundstücksfl. § 9
WS Kleinsiedlungsgebiet § 2	X	Baugrenze § 23
WR Reines Wohngebiet § 3	X	Baulinie § 23 (2)
WA Allgem. Wohngebiet § 4	X	Bebauungstiefe § 23 (4)
MD Dorfgebiet § 5	X	Abgrenzung untersch. -Nutzung § 16 (4)
MI Mischgebiet § 6	X	-Firststrich Bau NVO
MK Kerngebiet § 7	X	Stellung der baulichen Anl. § 9 (1) b BBauG
GE Gewerbegebiet § 8	X	Füllschema
GI Industriegebiet § 9	X	Baugebiet
SW Wochenendhausgebiet § 10	X	Zahl der Vollgeschosse
SO Sondergebiet § 11	X	Grundflächen-zahl
	X	Geschossflächen-zahl
	X	Baumasser-zahl
	X	Bauweise
	X	Dachneigung (DN)
	X	Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf § 9 (1) ff BBauG
	X	Verwaltungsgebäude
	X	Schule
	X	Kirche
	X	Kindergarten
	X	Flächen für Versorgungsanl. Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen § 11 und 7 BBauG
	X	Wasserbehälter
	X	Pumpwerk
	X	Umformerstation
	X	Müllbeseitigungsanlage
	X	Brunnen
	X	Kläranlage
	X	Von der Bebauung frei-zuhaltende Grundstücke mit Nutzung § 9 (1) 2 BBauG
	X	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen mit Nutzung § 9 (1) 14 BBauG
	X	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Gewinnung von Bodenschätzen § 9 (1) 9 BBauG
	X	Aufschüttungen
	X	Abgrabungen, Gewinnung von Bodenschätzen
	X	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft § 9 (1) 10 BBauG
	X	Landwirtschaft
	X	Forstwirtschaft
	X	Land- und Forstwirtschaft
	X	Besondere baul. Anlagen für privatwirtsch. Zwecke § 9 (1) h BBauG
	X	Zweckangabe
	X	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungspl. § 9 (5) BBauG
	X	Aufzuhebende Festsetzungen
	X	Kennzeichnung und nachrichtl. Übernahmen § 9 (4) BBauG
	X	Geplante Grundstücksgrenzen
	X	Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlag. § 9 (1) e und 12 BBauG
	X	Garagen
	X	Gemeinschaftsgaragen
	X	Stellplätze
	X	Gemeinschaftsstellplätze