

Kreis Heilbronn
Gemeinde Obereisesheim
Markung Obereisesheim

Bebauungsplan Kirchhofacker

LANDKREIS HEILBRONN GEMEINDE OBEREISESHEIM BEBAUUNGSPLAN Kirchhofacker

mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Kirchhofacker gen.
d. Erl. des Landratsamts v. 12. 2. 1954 Nr. V 3005 u. 20. 11. 1958
Nr. V 3005
und Änderung des Baulinienplanes gen. am 30. 7. 1937

M 1:500

MIT RECHTSVERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN FÜR DIE STÄDTBAULICHE
ORDNUNG zwischen Schillerstraße bzw. deren Verlängerung nach Westen
und Nordstraße bzw. Friedhofstraße, Plat. 3079 und Hauptstraße.

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- § 2 Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341)
- § 111 Landesbauordnung für Ba.-Württ. vom 6. 4. 1964 (GesBl. S. 151)

B. AUFHEBUNGEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften, insbesondere

- 1) Bebauungsplan Kirchhofacker gen. am 12. 2. 1954 und 1. Änderung gen. am 20. 11. 1958
- 2) Baulinienplan gen. am 30. 7. 1937

werden aufgehoben.

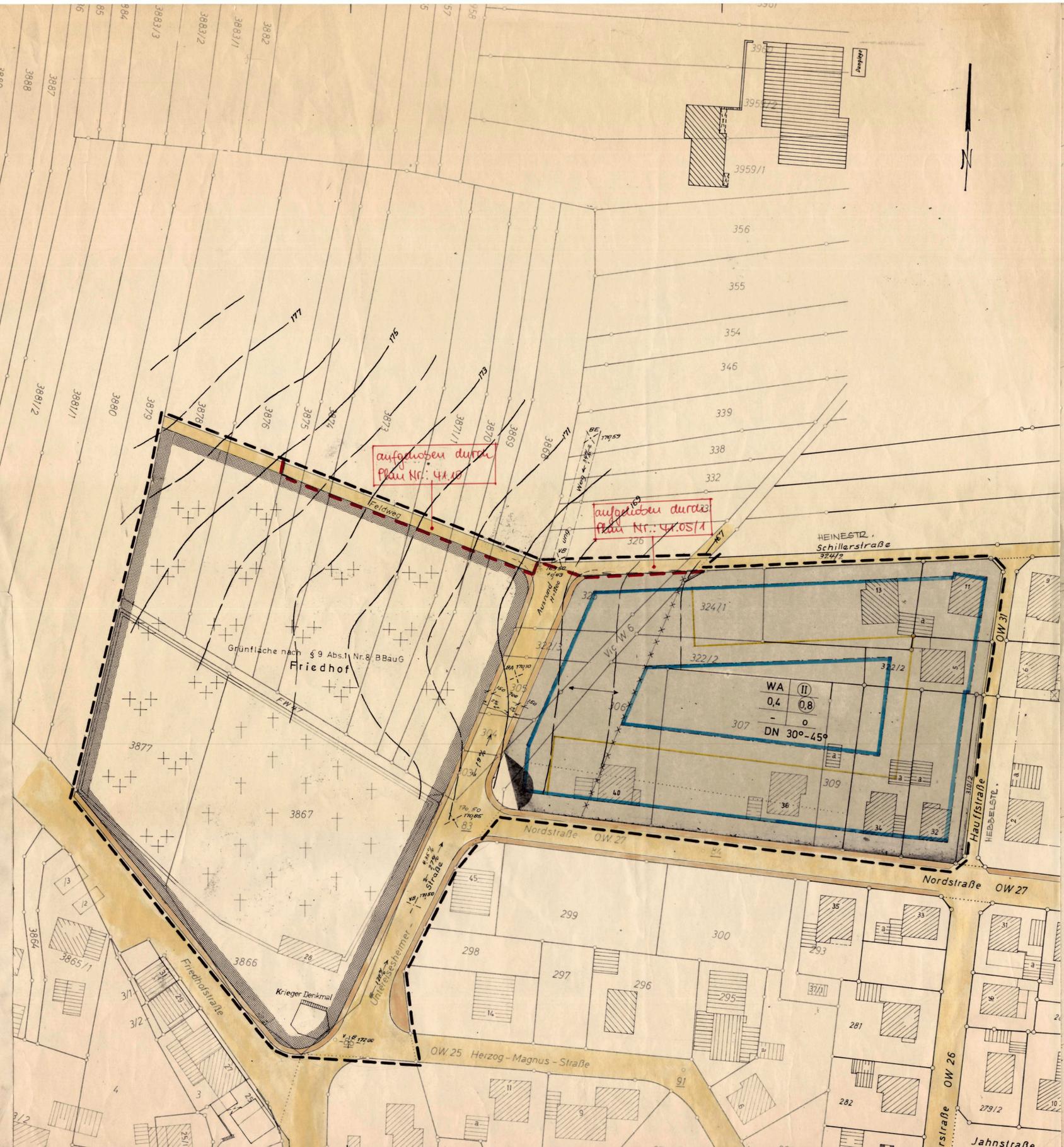
C. BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE

Nach einem Bebauungsvorschlag des Änderungsvermerke
Staatlichen Verm. Amts Heilbronn
Bearbeitet durch das Staatl. Verm. Amt
Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird bestätigt:
Heilbronn, den _____

Reg. Verm. Direktor
Als Entwurf gem. § 2 Abs. 1 BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch
Beschluss vom _____ bis _____
und gem. § 6 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom _____ bis _____
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am _____
Genehmigt gem. § 11 BBauG durch Erl. des Landratsamts Heilbronn vom
27. 1. 1970 Nr. II a 612.21
In Kraft getreten gem. § 12 BBauG am 9. 2. 1970

z. Beurk.: _____, den _____
Bürgermeister

FERTIGUNG



D. TEXTTEIL zur Ergänzung der Planzeichnung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und Bau NVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I - 21a Bau NVO):

Baugebiet	§ d Bau NVO	Z	GRZ	GFZ	BMZ
Allgemeines Wohngebiet	§ 4	II	0,4	0,8	-
Für erforderliche Friedhofanlagen		I	0,4	0,5	-

Garagengeschosse (§ 21a Abs. 1 Bau NVO): sind ausnahmsweise auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Flächenanteile an außerhalb des Baugrunds festges. Gem. Anlagen.
i. S. V. § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 13 BBauG (§ 21a Abs. 2 Bau NVO): sind ausnahmsweise der Grundstücksfläche nicht hinzuzurechnen.

1.2 Abweichungen von der Art des Baugebiets (§ 1 Abs. 4 und 5 Bau NVO):
keine Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) a BBauG

Maß	Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) a BBauG
III=Z Höchstgrenze	
X III=Z zwingend	
II-IV=Z Mindestgr.-Höchstgrenze	

1.3 Abweichungen für Nebenanlagen (§ 14 Bau NVO): Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 Bauweise (§ 22 Bau NVO): offen

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Bau NVO): Ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baulinien (§ 23 Abs. 3 BauNVO) in geringfügigem Ausmaß im Sinne von Nr. 29 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig. Vergl. 1.3, 1.6

1.6 Garagen (1-geschossig) und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e und Nr. 12 BBauG, § 12 und 23 Abs. 5 Bau NVO):

- zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen
- ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auch als Grenzbau zulässig.
- unzulässig als Grenzbau, wenn sie entlang der Grenze länger als 6,5 m sind.

1.7 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG i. V. m. § 7 Abs. 5 Str. G): Die nicht geländekergeführten bisherigen Verkehrsflächen werden im Sinne des Straßengesetzes eingezeichnet.

1.8 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG): keine Festsetzungen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG, § 111 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO):
Dachform Satteldach, Dachaufbauten nur bei 45° Dachneigung zulässig.
Deckung der Satteldächer mit Ziegel.

2.2 Schutzanforderungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 2 LBO): keine Festsetzungen

2.3 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO): im Allgemeinen Wohngebiet Höhe max 0,8 m, Mauerhöhe max 0,4 m

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)

3.1 keine

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG

Art der baul. Nutzung § 9 (1) a BBauG	Baugebiet § 9 d Bau NVO	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
WS Kleinsiedlungsgebiet	§ 2	X
WR Reines Wohngebiet	§ 3	X
WA Allgem. Wohngebiet	§ 4	X
MD Dorfgebiet	§ 5	X
MI Mischgebiet	§ 6	X
MK Kerngebiet	§ 7	X
GE Gewerbegebiet	§ 8	X
GI Industriegebiet	§ 9	X
SW Wochenendhausgebiet	§ 10	
SO Sondergebiet	§ 11	

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) a BBauG

Maß	Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) a BBauG	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
III=Z Höchstgrenze		X
X III=Z zwingend		X
II-IV=Z Mindestgr.-Höchstgrenze		X

Bauweise § 9 (1) b BBauG

Bauweise	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
o offene Bauweise	X
o nur Einzelhäuser	X
o nur Doppelhäuser	X
o nur Hausgruppen bis 50m	X
g geschlossene Bauweise § 22 (3)	
b besondere Bauweise § 22 (4)	

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) a BBauG

Maß	Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) a BBauG	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
III=Z Höchstgrenze		X
X III=Z zwingend		X
II-IV=Z Mindestgr.-Höchstgrenze		X

Bauweise § 9 (1) b BBauG

Bauweise	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
o offene Bauweise	X
o nur Einzelhäuser	X
o nur Doppelhäuser	X
o nur Hausgruppen bis 50m	X
g geschlossene Bauweise § 22 (3)	
b besondere Bauweise § 22 (4)	

Bauweise § 9 (1) b BBauG

Bauweise	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
o offene Bauweise	X
o nur Einzelhäuser	X
o nur Doppelhäuser	X
o nur Hausgruppen bis 50m	X
g geschlossene Bauweise § 22 (3)	
b besondere Bauweise § 22 (4)	

Bauweise § 9 (1) b BBauG

Bauweise	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
o offene Bauweise	X
o nur Einzelhäuser	X
o nur Doppelhäuser	X
o nur Hausgruppen bis 50m	X
g geschlossene Bauweise § 22 (3)	
b besondere Bauweise § 22 (4)	

Bauweise § 9 (1) b BBauG

Bauweise	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
o offene Bauweise	X
o nur Einzelhäuser	X
o nur Doppelhäuser	X
o nur Hausgruppen bis 50m	X
g geschlossene Bauweise § 22 (3)	
b besondere Bauweise § 22 (4)	

Bauweise § 9 (1) b BBauG

Bauweise	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
o offene Bauweise	X
o nur Einzelhäuser	X
o nur Doppelhäuser	X
o nur Hausgruppen bis 50m	X
g geschlossene Bauweise § 22 (3)	
b besondere Bauweise § 22 (4)	

Bauweise § 9 (1) b BBauG

Bauweise	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
o offene Bauweise	X
o nur Einzelhäuser	X
o nur Doppelhäuser	X
o nur Hausgruppen bis 50m	X
g geschlossene Bauweise § 22 (3)	
b besondere Bauweise § 22 (4)	

Bauweise § 9 (1) b BBauG

Bauweise	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
o offene Bauweise	X
o nur Einzelhäuser	X
o nur Doppelhäuser	X
o nur Hausgruppen bis 50m	X
g geschlossene Bauweise § 22 (3)	
b besondere Bauweise § 22 (4)	

Bauweise § 9 (1) b BBauG

Bauweise	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
o offene Bauweise	X
o nur Einzelhäuser	X
o nur Doppelhäuser	X
o nur Hausgruppen bis 50m	X
g geschlossene Bauweise § 22 (3)	
b besondere Bauweise § 22 (4)	

Bauweise § 9 (1) b BBauG

Bauweise	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
o offene Bauweise	X
o nur Einzelhäuser	X
o nur Doppelhäuser	X
o nur Hausgruppen bis 50m	X
g geschlossene Bauweise § 22 (3)	
b besondere Bauweise § 22 (4)	

Bauweise § 9 (1) b BBauG

Bauweise	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
o offene Bauweise	X
o nur Einzelhäuser	X
o nur Doppelhäuser	X
o nur Hausgruppen bis 50m	X
g geschlossene Bauweise § 22 (3)	
b besondere Bauweise § 22 (4)	

Bauweise § 9 (1) b BBauG

Bauweise	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
o offene Bauweise	X
o nur Einzelhäuser	X
o nur Doppelhäuser	X
o nur Hausgruppen bis 50m	X
g geschlossene Bauweise § 22 (3)	
b besondere Bauweise § 22 (4)	

Bauweise § 9 (1) b BBauG

Bauweise	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
o offene Bauweise	X
o nur Einzelhäuser	X
o nur Doppelhäuser	X
o nur Hausgruppen bis 50m	X
g geschlossene Bauweise § 22 (3)	
b besondere Bauweise § 22 (4)	

Bauweise § 9 (1) b BBauG

Bauweise	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
o offene Bauweise	X
o nur Einzelhäuser	X
o nur Doppelhäuser	X
o nur Hausgruppen bis 50m	X
g geschlossene Bauweise § 22 (3)	
b besondere Bauweise § 22 (4)	

Bauweise § 9 (1) b BBauG

Bauweise	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
o offene Bauweise	X
o nur Einzelhäuser	X
o nur Doppelhäuser	X
o nur Hausgruppen bis 50m	X
g geschlossene Bauweise § 22 (3)	
b besondere Bauweise § 22 (4)	

Bauweise § 9 (1) b BBauG

Bauweise	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
o offene Bauweise	X
o nur Einzelhäuser	X
o nur Doppelhäuser	X
o nur Hausgruppen bis 50m	X
g geschlossene Bauweise § 22 (3)	
b besondere Bauweise § 22 (4)	