



### Textteil

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i.d.F.d. letzten Änderung, Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) i.d.F.d. letzten Änderung, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Kraft getreten zum 01.03.2015.

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

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

##### 1.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser (ED).

##### 1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist je nach Planeinschrieb begrenzt auf zehn bzw. sechs Wohnungen im Einzelhaus (EH) und je zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte (DHH).

### 2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Eschenau“:

#### 2.1 Äußere Gestaltung - Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach (KWD). Die Dachneigung muß in allen Fällen mindestens 35° betragen. In einem in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereich ist zusätzlich Flachdach (FD) zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, ausgenommen sind Flächen, die für die Nutzung von Solarenergie verwendet werden.

b) Dachform und Dachneigung der Garagen und Nebenanlagen: Satteldach, Pultdach und Flachdach. Dächer mit einer Dachneigung unter 7,5° sind zu begrünen, ausgenommen sind Flächen, die für die Nutzung von Solarenergie verwendet werden. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

#### 2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze erhöht.

#### Hinweise:

a) Im Plangebiet gilt die Dachfarbensatzung der Gemeinde Obersulm. Nachrichtlich zur Information: Die Festsetzung der Satzung lautet: „Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau, anthrazit und dunkelblau. Grell wirkende und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie. Für begrünte Dächer wird keine Farbe festgesetzt.“

b) Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder die im Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung sind, sind nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu beurteilen. Gemäß §§ 20 und 27 DSchG sind bei archäologischen Funden oder Befunden die Denkmalschutzbehörden oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Obersulm  
Gemarkung: Obersulm Flur 3 (Eschenau)

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Ortskern Eschenau

Maßstab 1 : 1000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Stand Okt. 2013 gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Vermessungsbüros Bäuerle, Flein zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Vermessungsbüro Bäuerle  
Buchernstraße 5/1, 74223 Flein

Flein, den 21. Sept. 2015 / 25. Jan. 2016 Öffentl. best. Vermessungsingenieur Bäuerle

### Verfahrenshinweise

Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) am 22. Juni 2015

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im beschleunigten Verfahren (§ 2 (1) BauGB) am

Beschluss über den Entwurf am 21. Sept. 2015

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13a (2) S.1 i.V.m. §13 (2) Nr. 3 BauGB) mit Schreiben vom 24. Sept. 2015

Öffentliche Auslegung (§ 13 (2) Nr. 2 BauGB) vom 2. Okt. 2015 bis 2. Nov. 2015

Beschluss über den erneuten Entwurf am 25. Jan. 2016

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13a (2) S.1 i.V.m. §13 (2) Nr. 3 BauGB) mit Schreiben vom 2. Feb. 2016

Erneute Öffentliche Auslegung (§ 4a (3) BauGB) vom 5. Feb. 2016 bis 19. Feb. 2016

Satzungsbeschluss am 14. März 2016

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 (3) BauGB) am 24. März 2016

Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 (3) BauGB) am 24. März 2016

Zur Beurkundung:

Obersulm, den

Tilman Schmidt, Bürgermeister