

**ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
  - WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)
  - 2 max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus, hier z.B. 2
  - 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4
  - HGP max. Höhe baulicher Anlagen (müNN)
  - DN zulässige Dachneigung
  - SD Satteldach
  - WD Walmdach
  - ZD Zeltdach

- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22.23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
  - b besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
- Baugrenze

- Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)
  - Ga** Garagen -eingeschossig-

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baul. Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
max. Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. je Geb.	Dachform und Dachneigung

- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) (Höhenangaben in Metern ü. NN)
  - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)

- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB)
  - Aufteilung unverbindlich

- Gemischt genutzte Verkehrsanlage
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
  - Private Grünfläche

- Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil
  - Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil
  - Pflanzbindung (PB) gem. Textteil

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
  - Landschaftsschutzgebiet

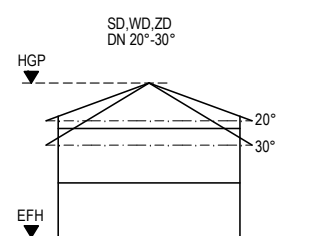
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
  - Einlaufbauwerk (Regenwasser)

- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
  - Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers

- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
  - Leitungsrecht zur Führung einer kanalisiert Wasserableitung zugunsten der Gemeinde Obersulm gem. Textteil
  - Leitungsrecht zur Führung einer kanalisiert Ableitung von Dachflächenwasser zugunsten Flst. 125/1 gem. Textteil

- Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
  - Leitung für Regenwasser (unterirdisch)

Schema-Schnitt zur Höhenfestlegung



WA	siehe Planeintrag
0,4	-
-	
2	SD, WD, ZD DN 20-30°

Landkreis: Heilbronn  
 Gemeinde: Obersulm  
 Gemarkung: Obersulm, Flur 5 (Weiler)

**ENTWURF**

**Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften**

**„Torgärten“**

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	ALKIS:
1:500	25.07.2022 / 23.01.2023	320210619	Stand 2021

**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



Maßstab 1:1000