

ZEICHNERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (1) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(6) und § 74 (1) LBO)
 - 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4
 - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN (als Höchstmaß)
 - 3/2/1 maximale Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaus/Ketteneinheit in m über EFH
 - HGP höchster Gebädepunkt in m über EFH
 - DN zulässige Dachneigung
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - PD Pultdach
 - FD Flachdach
- Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
 - ↑ Gebäudeaufrichtung
 - b_{1/2/3} besondere (abwärtshende) Bauweise, siehe Textteil
 - Baugrenze
 - Ga Garagen-eingeschossig
- Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohneinheiten je Geb.	Dachform und Dachneigung
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. 9 (3) BauGB, Aufteilung unverbindlich)
 - Gehweg
 - Fahrbahn
 - Parkplatz
 - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
 - Gemischt genutzte Verkehrsanlage
 - Feldweg Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3(2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt
- 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
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsfläche -
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) - Wanderkorridor -
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
 - Fläche für Sammelbehälter (am Tag der Abkehr)
 - Umformstratzen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses (§ 2) Nr. 7 u. (4) § 9 (1) Nr. 16 und (8) BauGB
 - Ausrichtung zum Schutz vor Oberflächenwasserintritt (Breite ca. 1,50 m)
- Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpererforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)
 - Flächen für Abgrabungen
 - Flächen für Aufschüttungen
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
 - Künstliche Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers
 - Urgelände (vor Erschließung)
 - Anfahrtsicht
 - Konturlinie Starkregengefährdung (Extremereignis)
 - Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel nicht möglich
- Schemaskizzen zur Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

Satteldach (SD, WD) DN 20-35°	Pultdach (PD) DN 10-30°	Flachdach (FD)



A	WA	HGP siehe Planeinschrieb
0,4	-	-
-	b ₂	-
3/2/-	SD, WD DN 20° - 35°	PD 10° - 20°

B	WA	HGP siehe Planeinschrieb
0,4	-	-
-	b ₁ oder b ₃	-
5/-/2	SD, WD DN 20° - 35°	PD 10° - 20°

C	WA	HGP siehe Planeinschrieb
0,4	-	-
-	b ₁	-
10/-/1	PD DN 10° - 20°	FD DN max. 6°

D	WA	HGP siehe Planeinschrieb
0,4	-	-
-	b ₁	-
5/-/1	SD, WD DN 20° - 35°	PD DN 10° - 20°
		FD DN max. 6°

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Untergruppenbach
 Gemarkung: Untergruppenbach (Ortsteil Donnbronn)

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Neues Wohnen 2.0“

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	ALKIS Stand:
1:500	25.10.2023/15.01.2024	3 2023 0686	2023

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