



ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2 **MU₁** Urbanes Gebiet: Wohngebäude nicht zulässig (siehe textliche Festsetzungen)
 - 1.3 **MU₂** Urbanes Gebiet (siehe textliche Festsetzungen)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)**
 - 2.1 **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl
 - 2.2 **II / III** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
 - 2.3 **TH_{max} = 7,5m** maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen)
 - 2.4 **GH_{max} = 13,5m** maximale Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzungen)
 - 2.5 **EFH=141,1 m** festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter ü.NN (siehe textliche Festsetzungen)
 - 2.6 **—•—•—** Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - 3.1 **○** offene Bauweise
 - 3.2 **△** offene Bauweise: Hausgruppen
 - 3.3 **△_L** abweichende Bauweise: Leanhaus (siehe textliche Festsetzungen)
 - 3.4 **—** Baugrenze
 - 3.5 **—x—x—** Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
- 4. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB)**
 - 4.1 **St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - 4.2 **Ga/Ca** Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports
- 5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)**
 - 5.1 Straßenverkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich)
 - Fahrbahn (gemischt genutzt)
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsgrün (Symboleintrag bei großen Flächen)
 - Fußweg
 - 5.2 **—** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) 12 BauGB)**
 - 6.1 **—** Fläche für eine Umspannstation der Netze BW zur Stromversorgung des Baugebiets
- 7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)**
 - 7.1 **—** geplanter Mischwasserkanal zur Abwasserentsorgung mit Fließrichtungspfeil
- 8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 (1) 17 BauGB)**
 - 8.1 **—** Flächen für Aufschüttungen
- 9. LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) 21 BauGB)**
 - 9.1 **—** Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Neckarzimmern zur Abwasserentsorgung
- 10. BAULICHE ODER SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)**
 - 10.1 **—** Lärmschutzwand, Höhe 4,0 m, begrünt
 - 10.2 **—** Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (siehe Ziffer I.10.3 der textlichen Festsetzungen)
- 11. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)**
 - 11.1 **○** anzupflanzender Einzelbaum
- 12. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE (§ 9 (6a) BauGB)**
 - 12.1 **HQ₁₀₀** Flächenausbreitung bei 100-jährlichem Hochwasser (HQ 100)
 - 12.2 **—** Grenze zwischen den Wasserschutzgebieten I und II bzw. IIA* und III und IIA* des Wasserschutzgebietes * Tiefbrunnen Neckarzimmern (neu)
- 13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)**
 - 13.1 **—** Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 14. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN**
 - 14.1 **—** geplante Neuparzellierung (unverbindlich)
 - 14.2 **—** Höhenlinien in 0,5 m-Schritten
 - 14.3 **—** bestehende Gebäude
 - 14.4 **—** OD-Grenze
 - 14.5 **—** Vorschlag Stellplatzeinteilung (unverbindlich)
 - 14.6 **—** bestehender Mischwasserkanal (Lage nachrichtlich)
 - 14.7 **—** bestehende Telekom-Leitung (Lage nachrichtlich)
 - 14.8 **—** Bestandsbaum (aus Luftbild digitalisiert)
 - 14.9 **—** maßgebliche Außenlärmpegel L_n nach DIN 4109-2 (Übernahme aus Schalltechnischer Untersuchung)
 - 14.10 **—** Füllschema der Nutzungsschablone:

| | |
|--|-------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise |
| maximale Traufhöhe in Metern | maximale Zahl an Wohneinheiten (WE) |
| maximale Gebäudehöhe in Metern | |
| Dachform (FD = Flachdach, PD = Pultdach) und Dachneigung | |

| | | | | | |
|--|------------|---|--------|--------------------------------|--|
| KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU | | Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak | | Dipl.-Ing. Jürgen Glaser | |
| Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein | | Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner | | Partnerschaftsgesellschaft mbH | |
| Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach | | Fon 06261/9290-0 | | Fax 06261/9290-44 | |
| info@ik-mosbach.de | | www.ik-mosbach.de | | | |
| Datum | Zeichen | Gefertigt | Anlage | Za | |
| 15.01.2024 | Gla/Haf | | | 3754 | |
| gezeichnet | 15.01.2024 | Haf | | Projekt Nr. | |

Gemeinde: Neckarzimmern
Ortsrat: Neckarzimmern
Projekt: Bebauungsplan
Obere Au - 1. Änderung
Planstand: Entwurf
Maßstab: 1 : 500

Die Gemeinde: Neckarzimmern, den
Der Bürgermeister: _____