



## Zeichenerklärung

### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- BZH = 480,75** Bezugshöhe in Metern ü. NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- FH<sub>max</sub>/TH<sub>max</sub>** Maximale Firsthöhe/ maximale Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- GH<sub>max</sub>** Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- ED** offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen  
nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen/ Hauptfirstrichtung
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- max.: 2 WE** maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche
- Privater Wirtschaftsweg
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Pflanzverpflichtung Einzelbäume
- Fläche mit Pflanzverpflichtung  
pv 4: Eingrünung Ost  
pv 5: Mulde

WA	II	FH max. 9,50
		TH max. 4,70
		GH max. 6,30
0,4		
ED		SD 32°-45°
		FD 0°-5°
max. 2 WE		

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen
- von Bebauung freizuhalten Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Fläche für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### Örtliche Bauvorschriften

#### Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- SD/FD** Satteldach/ Pultdach/ Flachdach
- 32°-45°** Dachneigung

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

### Hinweise

- unverbindlicher Parzellierungsvorschlag
- geplante Abwasserleitung unterirdisch
- Bestandshöhen Gelände/Straße
- Bestandshöhenlinien Gelände
- Vermaßung in ca. Werten

#### Beispiel Nutzungsschablone

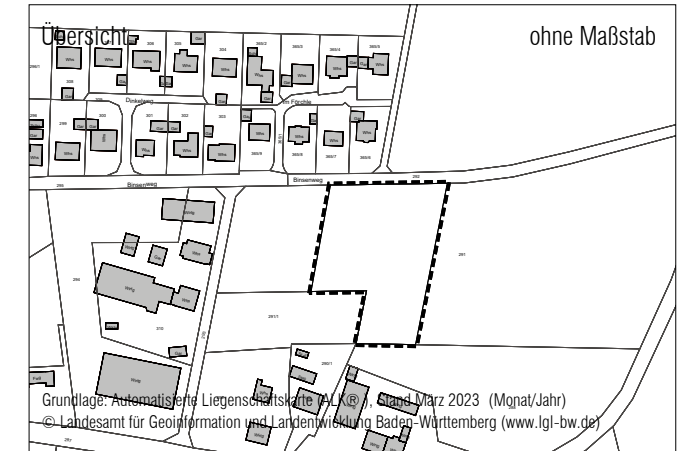
WA	II	FH max. 9,50
		TH max. 4,70
		GH max. 6,30
0,4		
ED		SD 32°-45°
		FD 0°-5°

#### Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse/ maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung

**Gesetzliche Grundlagen:**  
 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.  
 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.  
 PlanV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
 LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357, ber. S. 416), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

Fläche:	ca. 0,52 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB	18.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	27.10.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit/ Bürgerinformationsveranstaltung: § 3 Abs. 1 BauGB	28.10.2022 bis 28.11.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 4 Abs. 1 BauGB	24.10.2022 bis 28.11.2022
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet durch den Gemeinderat: § 3 Abs. 2 BauGB	17.09.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet: § 3 Abs. 2 BauGB	08.10.2024
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs: § 3 Abs. 2 BauGB	09.10.2024 - 11.11.2024
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	09.10.2024 - 11.11.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	03.12.2024
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	03.12.2024
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Künzelsau, den 05.12.2024	
gez. Stefan Neumann, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	13.12.2024
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	13.12.2024



Maßstab im Original: 1:500  
 Planformat im Original: 690 mm x 297 mm  
 Koordinatensystem: ETRS89 / UTM

## Stadt Künzelsau - Ohrenbach

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Binsenweg 2"

Bebauungsplan gem. §13b i.V.m. §215a BauGB vom 14.11.2024

**baldauf**  
 ARCHITEKTEN  
 STADTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
 Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
 Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
 Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
 www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de