

# Bebauungsplan

Nr. 4/16

## „Erweiterung Eichberg-Eichhalden“

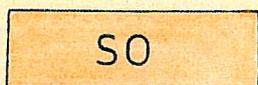
Vorgang: Beb.Plan „Eichberg-Eichhalden“ gen.v. 14.8.1968

Lageplan: Maßstab=1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

### Zeichenerklärung:

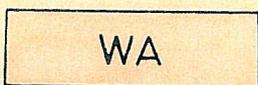


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

—Tagesstätte für Schwerst- und Mehrfachbehinderte—



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

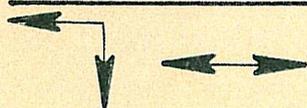
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Garage / Stellplatz (§ 9(1)Nr.4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Max. WE	

Füllschema der Nutzungsschablone



Gebäude- bzw. Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

0.3

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0.6

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) hier z.B. 0.6

o

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)



Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig.

SD 30-35°

Satteldach mit hier z.B. 30-35° Neigung



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



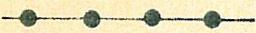
Garage / Stellplatz (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Max. WE	

Füllschema der Nutzungsschablone



Gebäude- bzw. Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

0.3

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0.6

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) hier z.B. 0.6

o

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)



Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
Nur Einzelhäuser zulässig.

SD 30-35°

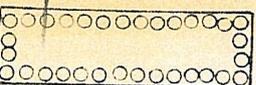
Satteldach mit hier z.B. 30-35° Neigung



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)



Bäume



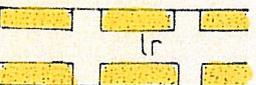
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)



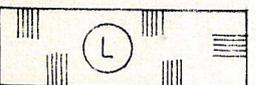
Bäume

N 303

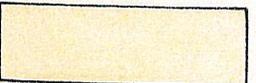
Höhenlinie mit Höhenzahl im neuen System



Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 (6) BauGB)  
—Landschaftsschutzgebiet—



Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Max. 2 WE

Maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763) zuletzt geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665)
- Planzeichenverordnung (PlanzV81) vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833)
- Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert am 1.4.1985 (GBl. S. 51) und am 22.2.1988 (GBl. S. 55)
- Garagenverordnung (GaVO) vom 13.9.1989 (GBl. S. 458)

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 BauGB + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)
  - WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - SO = Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
    - Tagesstätte für Schwerst- und Mehrfachbehinderte —
  - Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
  - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
  - Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
3. Bauweise: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
  - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
    - Nur Einzelhäuser zulässig.
  - 3.2 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
    - Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
  - Die im Lageplan eingetragenen Gebäude - bzw. Firstrichtungen sind zwingend.
5. Garagen: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
  - Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Ihr Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß 5.50m betragen.
6. Unbedeutende Bauteile: (§ 23 (2)+(3) BauNVO)
  - Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1.50m überschreiten.
7. Pflanzgebot: (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
  - Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen, hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
  - (z. B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuß)
8. Pflanzbindung: (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt.

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen: ( § 9 BauGB + BauNVO )

### 1. Art der baulichen Nutzung: ( § 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO )

WA = Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO )

SO = Sonstige Sondergebiete ( § 11 BauNVO )

— Tagesstätte für Schwerst- und Mehrfachbehinderte —

Private Grünfläche ( § 9(1) Nr. 15 BauGB )

### 2. Maß der baulichen Nutzung: ( § 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21 BauNVO )

Zahl der Vollgeschosse ( § 18 BauNVO )

Grundflächenzahl ( § 19 BauNVO )

Geschoßflächenzahl ( § 20 BauNVO )

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

### 3. Bauweise: ( § 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO )

3.1 Offene Bauweise ( § 22(2) BauNVO )

Nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Offene Bauweise ( § 22(2) BauNVO )

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

### 4. Stellung der baulichen Anlagen: ( § 9 (1) Nr. 2 BauGB )

Die im Lageplan eingetragenen Gebäude - bzw. Firstrichtungen sind zwingend.

### 5. Garagen: ( § 9 (1) Nr. 4 BauGB )

Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ihr Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß 5.50m betragen.

### 6. Unbedeutende Bauteile: ( § 23 (2)+(3) BauNVO )

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1.50m überschreiten.

### 7. Pflanzgebot: ( § 9 (1) Nr. 25a BauGB )

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen, hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

( z. B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuß )

### 8. Pflanzbindung: ( § 9 (1) Nr. 25b BauGB )

Die Bäume in den im Lageplan dargestellten Flächen sind dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§9(4)BauGB + §73(6)LBO)

### 1. Dachform und Dachneigung: (§ 73(1) Nr. 1 LBO)

1.1 Wohngebäude: Satteldächer. Dachneigung siehe Nutzungsschablonen im Lageplan. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

1.2 Garagen: Satteldächer mit 20-25° Neigung.

### 2. Einfriedigungen: (§ 73(1) Nr. 5 LBO)

2.1 Massive Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen max. 0,30 m Höhe zugelassen.

2.2 Darüberhinaus ist nur Heckenbepflanzung mit darin einbezogenen Knüpfdrahtzäunen zulässig.

### 3. Geländeänderungen: (§ 73(1) Nr. 5 LBO)

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis  $\pm 1,00$  m Höhe zulässig.

Generell sind die Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.

### 4. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 73(1) Nr. 5 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahmen der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasensteinen, Spurplatten, begrenzten Fahrspuren, Pflasterbelag mit breiten Fugen u.ä. herzustellen und zu begrünen.

### 5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: (§ 73(1) Nr. 1 LBO)

#### 5.1 Dachdeckung:

Die Dächer sind mit rot- bis rotbraunem Eindeckungsmaterial in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

Sonnenkollektoren können ausnahmsweise zugelassen werden.

5.2 Bei der Farbgebung sind nur erdgebundene Farben mit den Remissionswerten 15-80 zulässig.

### 6. Außenantennen: (§ 73(1) Nr. 3 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, sofern ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist.

Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude max. eine Antenne zulässig.

### 7. Gebäudehöhen: (§ 73(1) Nr. 7 LBO)

TH max. 3,80 m ab EFH

FH max. 8,00 m ab EFH

Traufhöhe (TH) = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe (FH) = Schnittpunkt der Dachoberkanten.

## C. Hinweise:

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekanntes Funde entdeckt werden

Flächen für Stellplätze als Gruntflächen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasensteinen, Spurplatten, begrenzten Fahrspuren, Pflasterbelag mit breiten Fugen u.ä. herzustellen und zu begrünen.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: (§ 73(1) Nr.1 LBO)

5.1 Dachdeckung:

Die Dächer sind mit rot- bis rotbraunem Eindeckungsmaterial in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

Sonnenkollektoren können ausnahmsweise zugelassen werden.

5.2 Bei der Farbgebung sind nur erdgebundene Farben mit den Remissionswerten 15-80 zulässig.

6. Außenantennen: (§ 73(1) Nr.3 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, sofern ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist.

Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude max. eine Antenne zulässig.

7. Gebäudehöhen: (§ 73(1) Nr.7 LBO)

TH max. 3.80 m ab EFH

FH max. 8.00 m ab EFH

Traufhöhe (TH) = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe (FH) = Schnittpunkt der Dachoberkanten.

C. Hinweise:

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 D SchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 D SchG wird verwiesen.
2. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von anerkannten Geländeschnitten festgesetzt.
3. Je Wohneinheit sind 1.5 Stellplätze nachzuweisen.

# Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß  
( § 2 BauGB ) vom ..... 17.01.1989
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1  
( § 2 BauGB ) am ..... 27.01.1989
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
( § 3 BauGB ) am ..... 27.01.1989
4. Auslegungsbeschluß  
( § 3 BauGB ) vom ..... 10.10.1989
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4  
( § 3 BauGB ) am ..... 08.12.1989
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
( § 3 BauGB ) vom ..... bis ..... 18.12.89 - 19.01.90
7. Satzungsbeschluß  
( § 10 BauGB + § 73 LBO ) vom ..... 3. April 1990
8. Anzeigeverfahren  
( § 11 BauGB ) ..... 03.09. / 17.12.90
9. Ortsübliche Bekanntmachung des  
Anzeigeverfahrens  
( § 12 BauGB ) am ..... 4. JANUAR 1991
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
( § 12 BauGB ) ..... 4. JANUAR 1991
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB  
erlöschen am ..... 31.12.1994

( § 10 BauGB + § 73 LBO ) vom

0. APRIL 1990

8. Anzeigeverfahren  
( § 11 BauGB )
9. Ortsübliche Bekanntmachung des  
Anzeigeverfahrens  
( § 12 BauGB ) am
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
( § 12 BauGB )
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB  
erlöschen am

03.09. / 17.12.90

4. JANUAR 1991

4. JANUAR 1991

31.12. 1994

Rudersberg, den .....

Ausgefertigt.  
Rudersberg, den 4. JANUAR 1991

(Unterschrift)  
Bürgermeister



(Unterschrift)  
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 10. Oktober 1989

(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro  
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE  
Neumühleweg 42  
7068 Urbach  
Telefon (07181) 81418  
Telefax (07181) 89958

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.