



# Bebauungsplan „ÄNDERUNG MARGARETENSTRASSE“

Vorgang : Beb. Plan. „Margaretenstraße“ gen. v. 16. 5. 1984

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

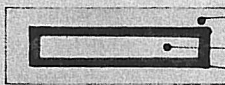
## Zeichenerklärung :



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



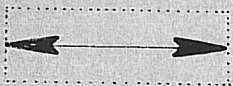
Allgemeines Wohngebiet (§4BauNVO)



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

Art d Baul Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone



Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)Nr. 2 BauGB)  
Firstrichtung zwingend

II

Zahl der Vollgeschosse (§18BauNVO) hier z. B. 2

0.4

Grundflächenzahl (GRZ) (§19BauNVO) hier z. B. 0.4

0.6

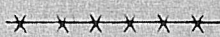
Geschoßflächenzahl (GFZ) (§20BauNVO) hier z. B. 0.6



Offene Bauweise (§22(2)BauNVO)  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD35-38°

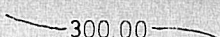
Satteldach mit 35 - 38° Neigung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Elektrische Leitung (§9(1)Nr. 13 BauGB)



Höhenlinie mit Höhenzahl im alten System



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)
- Garagenverordnung (GaVO) vom 25.7.1973 (GBl. S. 325), geändert durch VO vom 12.2.1982 (GBl. S. 67)

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

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§9 (1) Nr. 2 BauGB + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung: (§9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung: (§9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Zahl der Vollgeschosse (§17 + 18 BauNVO)  
Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)  
Geschoßflächenzahl (GFZ) (§20 BauNVO)  
Siehe Nutzungsschablone im Lageplan
3. Bauweise: (§9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Stellung der baulichen Anlagen: (§9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Die im Lageplan eingetragene Firstrichtung ist zwingend.
5. Unbedeutende Bauteile: (§9 (1) Nr. 2 BauGB + §23 Abs. 3 BauNVO)  
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenze bis 1,50 m überschreiten.
6. Garagen: (§9 (1) Nr. 4 BauGB)  
Garagen sind nur an den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hinweis: Zwischen Toreinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Hinweis: Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die EFH wird im Einzelfall auf Grund von vor-  
zulegenden Geländeschnitten bzw. Strassenabwicklungen  
von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt.

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

1. Gebäudehöhen: (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

II = max. 5.80m von EFH bis Schnittpunkt Aussenwand  
Gebäude mit Oberkante Dachhaut.

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

a. Wohngebäude: Satteldach mit 35-38° Neigung.

b. Garagen: Garagen, die nicht im Hauptgebäude untergebracht sind, müssen Flachdach mit 0-3° erhalten.

3. Geländeveränderungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO + § 11 LBO)

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis ± 1.00m zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

4. Farbgebung und Aussengestaltung: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

- Zulässig sind nur rote bis rotbraune Bedachungen in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße).
- Der Aussenputz der Gebäude ist in zurückhaltenden sandfarbigen Tönen auszuführen (besonders Grau- und Ockertöne). grelles Weiß und popfarbige Anstriche sind nicht zulässig.
- Für Fassadenverkleidungen, Dachverwahrungen, Verandengeländer, Garagentore u.a. ist möglichst viel Holz mit dunkelbraunem Schutzanstrich zu verwenden.
- Sichtbeton für Stützmauern und Einfriedigungen müssen entweder durch heimische Keupersandsteine verkleidet oder durch Pflanzung heimischer Laubsträucher restlos abgedeckt werden.

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

Es sind nur Sträucher- und Heckenbepflanzung mit darin einbezogenen Maschen- bzw. Knüpfdrahtzäune oder Holz- zäune bis 1.00m Höhe zulässig.

Ausnahme: An öffentlichen Verkehrsflächen sind massive Grundstückseinfriedigungen bis max. 0.50m Höhe zugelassen.



# Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß  
( § 2 BauGB ) vom ..... 08/09/87 .....
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1  
( § 2 BauGB ) am ..... 16/10/87 .....
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
( § 3 BauGB ) am ..... NICHT ERFOLG. ....
4. Auslegungsbeschuß  
( § 3 BauGB ) vom ..... 08/09/87 .....
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4  
( § 3 BauGB ) am ..... 16/10/87 .....
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
( § 3 BauGB ) vom ..... bis ..... 26.10. - 27.11.87 .....
7. Satzungsbeschuß  
( § 10 BauGB + § 73 LBO ) vom ..... 15/12/87 .....
8. Anzeigeverfahren  
( § 11 BauGB ) ..... 09/05/88 .....
9. Ortsübliche Bekanntmachung des  
Anzeigeverfahrens  
( § 12 BauGB ) am ..... 24/06/88 .....
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
( § 12 BauGB ) ..... 24/06/88 .....
11. Entschädigungsansprüche gem. §44 Abs.4 BauGB  
erlöschen am ..... 31.12/91 .....

AUSGEFERTIGT!

Rudersberg, den ..... 24. Juni 1988 .....

Bm

( Unterschrift )

Gefertigt: Urbach, den 5. Juni 1987

Schüle

( Unterschrift )

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



- |   |                   |
|---|-------------------|
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4<br>( § 3 BauGB ) am                 | 16/10/87          |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>( § 3 BauGB ) vom..... bis     | 26.10. - 27.11.87 |
| 7. Satzungsbeschluß<br>( § 10 BauGB + § 73 LBO ) vom                        | 15/12/87          |
| 8. Anzeigeverfahren<br>( § 11 BauGB )                                       | 09/05/88          |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung des<br>Anzeigeverfahrens<br>( § 12 BauGB ) am | 24/06/88          |
| 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes<br>( § 12 BauGB )                      | 24/06/88          |
| 11. Entschädigungsansprüche gem. §44 Abs. 4 BauGB<br>erlöschen am           | 31/12/91          |

AUSGEFERTIGT!

Rudersberg, den 24. Juni 1988

Bm

( Unterschrift )

Gefertigt: Urbach, den 5. Juni 1987

*A. Schüle*

( Unterschrift )

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

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

### C. Hinweis:

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 DSchG ).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.