



Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BBauG) vom 22.1.85
- Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG) am 26.2.85
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 2a Abs. 1-5 BBauG) am 31.1.85
- Auslegungsbeschuß (§ 2a Abs. 6 Satz 1 BBauG) vom 7.3.85
- Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 2a Abs. 6 Satz 2 BBauG) am 22.4.85
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 2a Abs. 6 Satz 3 BBauG) vom 25.6.85
- Satzungsbeschuß (§ 10 BBauG + § 73 LBO) vom 4.7.85
- Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 11 BBauG + § 73 Abs. 5 LBO) am 12.7.-12.8.85
- Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung von Nr. 8 (§ 12 BBauG) am 24.6.86
- Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 Satz 3 BBauG) seit 24.9.86
- Entscheidungsansprüche gem. § 44c BBauG erlöschen am 9.10.86

Urbach, den 25.6.85

(Unterschrift) Fuchs
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 21.1.1985 | 12.2.1985 | 25.6.1985 | 20.6.1986

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

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

- Einfriedungen: (§ 73(1) Nr. 5 LBO)
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:
a. Stützmauer max. 0,60 m
b. Holzzäune max. 0,60 m
c. Hecken max. 0,80 m
Einfriedungen zwischen den Grundstücken dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Unzulässig für Einfriedungen sind glatter Sichtbeton und Kunststoffzäune.
Feste Bestandteile von Einfriedungen müssen einen Abstand vom Fahrbahnrand von min. 0,50 m einhalten.
Im allg. Wohngebiet sind die Vorgärten nach der Erstellung der Gebäude als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Bodenbeläge: (§ 73(1) Nr. 5 LBO)
Für Stellplätze, Hofzufahrten und andere befestigte Freiflächen sind wasser- durchlässige Materialien zu verwenden, z.B. Kies, Verbundstein, Pflaster, Rasengitter u.ä.

Hinweise:

- Neben der Landesbauordnung § 73(1) Nr. 5 gelten die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrecht vom 14.12.1959 i.d.F. des § 76 LBO.
- Im übrigen gilt § 39b BBauG (Baugebot/Pflanzgebot).
- Energiegewinnungsanlagen müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Planzeichenverordnung (PlanZ V 81) vom 30.7.1981 (BGBl. S. 833)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1963 (GBl. S. 770)
- Garagenverordnung (GaVO) vom 25.7.1973 (GBl. S. 325), geändert durch VO vom 12.2.1982 (GBl. S. 77)

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9(1) Nr. 2 BBauG + BaunVO)

- Art der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BBauG)
WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.
- Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BBauG)
Zahl der Vollgeschosse (§ 17(4) + § 18 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.
- Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BBauG + § 22 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.
- Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BBauG)
Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.
- Nebenanlagen: (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.
- Garagen: (§ 9(1) Nr. 4 BBauG + § 12 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den dafür vorgesehenen Bauflächen zulässig.
- Sichtfelder: (§ 9(1) Nr. 10 BBauG)
Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten; Sträucher, Hecken und andere Einfriedungen dürfen in diesem Bereich eine Höhe von max. 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.
- Erdgeschoß - Fußbodenhöhe (EFH): (§ 9(2) BBauG)
Die im Lageplan eingetragene EFH ist mit einer Toleranz von ± 20 cm einzuhalten.
- Pflanzgebot: (§ 9(1) Nr. 25a BBauG)
Zur Eingrünung und Einbindung in die Umgebung sind entsprechend der Planzeichnung einzelne hochwachsende, einheimische Bäume zu pflanzen. (z.B. Ahorn, Linde, Eberesche, Traubenkirsche)
- Pflanzbindung: (§ 9(1) Nr. 25 b BBauG)
Pflanzbindung für Böschungsgelände siehe Lageplan.
- Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 150 m überschreiten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9(4) BBauG + § 73 LBO)

- Dachformen: (§ 73(1) Nr. 1 LBO)
Zugelassen sind Sattel- und/oder Puttdächer mit Dachneigung 45° bzw. WD 30/50°, Dachaufbauten als Zwerchbauten, Giebeln, Spitzgauben etc. sind zulässig, sofern sie die Dachneigung des Hauptdaches übernehmen und die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Schleppgauben und Dachaufbauten müssen mit ihrer Oberkante zum First des Hauptdaches einen Abstand von mind. 2 m, senkrecht gemessen, einhalten.
- Gebäudehöhen: (§ 73(1) Nr. 7 LBO)
Die Gebäudehöhe bemißt sich im gesamten Geltungsbereich gemessen ab der festgesetzten EFH bis OK First
bei Z=I auf max. 10,00 m
bei Z=II auf max. 13,00 m
- Äußere Gestaltung: (§ 73(1) Nr. 1 LBO)
Auffallende Fassadenfarben (reine Weiß- oder intensive Farbwerte mit Remissionswerten 0-15 bzw. 80-100) sind unzulässig; Verschaltungen mit schwarzen Fassadenplatten sind unzulässig; die Farbe der Dachdeckungen muß naturrot, rotbraun oder braun sein. Zu verwenden sind kleinformatige Materialien (Ziegelgröße). Dachüberstände müssen min. 0,30 m und max. 0,60 m breit sein; Antennenanlagen sind unter der Dachfläche zu installieren.
- Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73(1) Nr. 5 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen bis 0,5 m sind zulässig; in begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden.

Bebauungsplan „Änderung III Lippengärten“

- Vorgänge:
- Beb. Plan „Lippengärten“ gen.v. 27.2.1968
 - Beb. Plan „Mühlwiesen I“ gen.v. 22.10.1973
 - Beb. Plan „Zwischen Neumühleweg und Bahnlinie“ gen.v. 20.9.1977
 - Beb. Plan „II. Änderung Lippengärten“ gen.v. 6.2.1980

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

Zeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BBauG)
- Gehweg, Öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg, Öffentliche Verkehrsfläche
- Befahrbarer Wohnweg (§ 9(1) Nr. 11 BBauG)
- Öffentliche Parkfläche (§ 9(1) Nr. 11 BBauG)
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127(2) 3 BBauG
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BBauG), Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
- Garage (§ 9(1) Nr. 4 BBauG)
- Öffentl. Grünfläche - Kinderspielplatz (§ 9(1) Nr. 15 BBauG)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9(1) Nr. 11 BBauG)
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Firstrichtung (§ 9(1) Nr. 2 BBauG)
Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.
- Aufschüttung, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9(1) Nr. 26 BBauG)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 17+18 BauNVO) hier z.B. 2 (§ 2(5) LBO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) hier z.B. 0,4
- Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) hier z.B. 0,6
- Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Hausgruppen zulässig.
Dachneigung hier z.B. 40-45°
- Höhenlinie mit Höhenzahl im alten System
- Geh- und Fahrrecht (§ 9(1) Nr. 21 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1(4) Nr. 1 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25a BBauG) siehe Ziff. 1.9
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25b BBauG) - Böschungsgelände
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
- Sichtfeld (§ 9(1) Nr. 10 BBauG)