

Bebauungsplan

„2. Änderung Wattenbach“

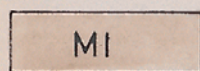
Vorgang: Beb. Plan „Wattenbach“ gen. v. 29.12.1965

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

Zeichenerklärung:



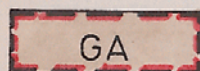
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



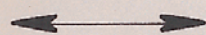
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)



Garage (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflä- chenzahl	Geschoßflä- chenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 17 + § 18 BauNVO)

0.4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0.8

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

SD 43-48°

Satteldach mit 43-48° Neigung

EFH 242,40

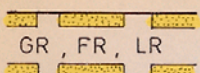
Erdgeschoßfußbodenhöhe 242.40 m ü. NN



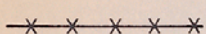
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig.

a

Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
Offen, jedoch Grenzbau an der Ostseite.
Nur Einzelhäuser zulässig.



Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht
(§ 9(1) Nr. 21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

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 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 BauGB + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)
MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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)
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.

5. Garagen: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Garagen sind nur an den ausgewiesenen Plätzen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Unbedeutende Bauteile: (§ 23 (3) BauNVO)
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1,50 m überschreiten.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen: (§ 9 (2) BauGB)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind im Lageplan zwingend festgesetzt.

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

1. Gebäudehöhen: (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Max. 3,80 m von EFH bis Schnittpunkt Außenwand Gebäude mit Oberkante Dachhaut.

2. Geländeveränderungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

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

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

Es sind nur Sträucher- und Heckenbepflanzung mit darin einbezogenen Maschen- bzw. Knüpfdrahtzäunen oder Holzzäune bis 1.00 m Höhe zulässig.

4. Farbgebung und Außengestaltung: (§ 73 (1) Nr. 1 + 2 LBO)

4.1 Die Dächer der Gebäude sind mit rot- bis rotbraunem Eindeckungs- material in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

4.2 Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur erdgebundene Farben mit den Remissionswerten 15 bis 80 zulässig.

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

Wohngebäude: Satteldächer mit 43- 48° Neigung.
Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis max. der halben Hauslänge zulässig.

Garagen: Geneigte Dächer bis max. 35° Neigung
oder Flachdachgaragen mit Dachbegrünung.

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 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.
2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
3. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt, als Untere Wasserbehörde, sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
4. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß
(§ 2 BauGB) vom 24.6.89
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) am 17.8.89
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) am 30.8.89
4. Auslegungsbeschluß
(§ 3 BauGB) vom 12.9.89
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am 5.10.89
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vom 16.10. bis 16.11.89
7. Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom 19.12.89
8. Anzeigeverfahren
(§ 11 BauGB) 13.3.1990
9. Ortsübliche Bekanntmachung des
Anzeigeverfahrens
(§ 12 BauGB) am 5.4.1990
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB) 5.4.1990
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB
erlöschen am 31.12.1993

Winterbach, den 30. 1. 1990

(Unterschrift)
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Winterbach, den 30. 1. 1990

(Unterschrift)
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 4. Juli 1989 / 12. Sept. 1989 / 14. 12. 89

(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHULE
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.