



## Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BBauG) vom 21.10.1986
- Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG) am 30.10.1986
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 2a Abs. 1-5 BBauG) am 12.11.1986
- Auslegungsbeschluss (§ 2a Abs. 6 Satz 1 BBauG) vom 14.12.1986
- Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 2a Abs. 6 Satz 2 BBauG) am 26.2.1987
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 2a Abs. 6 Satz 3 BBauG) vom 4.3. - 24.4.1987
- Satzungsbeschluss (§ 10 BBauG + § 73 LBO) vom 19.11.1987
- Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 11 BBauG + § 73 Abs. 5 LBO) am 17.12.1987
- Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung von Nr. 8 (§ 12 BBauG) am 17.12.1987
- Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 Satz 3 BBauG) seit 17.12.1987
- Entscheidungsansprüche gem. § 44c BBauG erlöschen am

Ausgefertigt:  
Winterbach, den 16.10.1987

(Unterschrift)

Gefertigt: Urbach, den 21. Oktober 1986 / 17. Februar 1987 / 21. Mai 1987

(Unterschrift)

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

Mit Erlaß vom 19.11.1987 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

gez. 1987  
beurkundet  
Hieber

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

## C. Hinweise:

- 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.
- Generell sind die Geländeänderungen (Ziff. B3) im ganzen Außenmaß in den Bauunterlagen darzustellen.
- Die als Wohnwege ausgewiesenen öffentlichen Flächen sind grundsätzlich nur für den Notverkehr (Feuerwehr, Kranken- u. Leichenwagen, Polizei) befahrbar. Wohnwege mit 350m Breite und 1,50m breitem Gehweg dürfen zusätzlich von Fahrzeugen für Möbel- und Brennstofftransport befahren werden. Ansonsten sind die Wohnwege für den gesamten Verkehr gesperrt.
- Die einzelnen Hausgruppen müssen gemeinsam geplant und ausgeführt werden.
- Auf die §§ 39a, b BBauG (Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung bei der geplanten Änderung der Dachform) wird hingewiesen.
- Auf § 39a, b BBauG (Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung bei der geplanten Änderung der Dachform) wird hingewiesen.

## Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.10.1976 (BGBl. I, S. 2256 ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 49 des Gesetzes vom 18.2.1986 (BGBl. I, S. 265)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert am 1.4.1985 (GBl. S. 51)
- 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 Planinschriften werden festgesetzt:

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1)+(2) BBauG)

- Art der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BBauG)  
WR=Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BBauG)  
Zahl der Vollgeschosse (§ 17(4) + § 18 BauNVO)  
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
Geschöfflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
- Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BBauG + § 22 BauNVO)  
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)  
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
- Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BBauG)  
Die im Lageplan eingetragenen Firststrichungen sind zwingend.
- Unbedeutende Bauteile: (§ 9(1) Nr. 2 BBauG)  
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1,50m überschreiten.
- Garagen: (§ 9(1) Nr. 4 BBauG + § 12 BauNVO)  
Garagen sind nur an den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen: (§ 14 BauNVO)  
Bei der Bauweise „Hausgruppen“ sind Pergolen (max. 15 Qm), Sichtblenden bzw. Sichtschutzmauern (max. 2,0m Höhe) an den seitlichen Eigentums Grenzen bis zu einem Abstand von 1,50m zur vorderen bzw. hinteren Eigentums Grenze zulässig.
- Pflanzgebot: (§ 9(1) Nr. 25a BBauG)  
pfg1: Einheimische, hochstämmige Einzelbäume (z.B. Akazie, Baumhasel)  
pfg2: Begrünung der Wandflächen (z.B. Efeu, Wilder Wein)

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(4) BBauG + § 11 LBO + § 73 LBO)

- Gebäudehöhen: (§ 73(1) Nr. 7 BBauG)  
FD II: Max. 600m von EFH bis OK Dachrand.  
SD I: Max. 890m von EFH bis OK First (s. Skizze)  
SD 2: Max. 650m von EFH bis OK First.
- Dachform und Dachneigung: (§ 73(1) Nr. 1 LBO)  
Wohngebäude: Flachdach mit 0-3° Neigung  
Satteldach  
Dachaufbauten-Einschnitte s. unten!  
Garagen: Flachdach mit 0-3° Neigung  
siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
- Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 11 LBO)  
Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis + 0,80m zulässig.  
Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.
- Gestaltung der Stellplatzflächen: (§ 73(1) Nr. 5 LBO)  
Stellplätze für KFZ und Vorplätze vor Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offen zu halten. Eine Absperrung mit Ketten, Schlagbäumen oder Toren ist unzulässig. Die freie Zufahrt muß jederzeit gewährleistet sein.
- Einfriedigungen: (§ 73(1) Nr. 5 LBO)  
Zulässig sind nur Sträucher- und Heckenbepflanzung mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis max. 1,00m Höhe oder Holzschrenzlände und andere Holzlände bis max. 1,00m Höhe.  
Als Ausnahme sind an öffentlichen Verkehrsflächen massive Grundstückseinfriedigungen bis max. 0,40m Höhe zulässig, die Gesamthöhe von max. 1,00m darf hierdurch aber nicht überschritten werden.
- Farbgebung und Außengestaltung: (§ 73(1) Nr. 1 LBO)  
a. Die Dächer der Wohngebäude sind mit rotbraunem, kleinmaßstäblichem Material einzudecken.  
b. Für die Farbgebung der Außenwände der baulichen Anlagen sind nur erdgebundene Farben mit den Remissionswerten 15-80 zulässig.  
Bei Hausgruppen und Sattelgaragen ist eine gemeinsame Farbgestaltung vorgeschrieben.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind möglich.  
Sie sind mind. 2,00m von Giebelseiten bzw. Hausversätzen zurückzusetzen.  
Die Oberkante von Dachaufbauten darf 8,40m ab EFH nicht überschreiten.  
Je Dachseite (Hausteil) ist nur 1 Aufbau bzw. Einschnitt möglich.  
Die Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte dürfen max. 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes (Hausteil) betragen, mit Ausnahme von Dachaufbauten, die bedingt durch ein Treppenhaus notwendig werden. Hier gilt das Maß von max. 2,50m.

## Beb. Plan „Änderung II Sterrenberg Ost IV. Bauabschnitt“

Vorgänge: Beb. Plan „Sterrenberg Ost IV. Bauabschnitt“  
gen. v. 27.4.1976  
Beb. Plan „Änderung Sterrenberg Abschnitt I-IV“  
gen. v. 8.6.1982

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

## Zeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BBauG)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9(1) Nr. 11 BBauG)
- WR: Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BBauG)  
Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
- GA: Garage / Stellplatz (§ 9(1) Nr. 4 BBauG)
- ST: Stellplatz (§ 9(1) Nr. 4 BBauG)
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Abgrenzung untersch. Nutzung (§ 16(5) BauNVO)
- Firststrichung (§ 9(1) Nr. 2 BBauG)  
Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.
- II: Zahl der Vollgeschosse (§ 17 + § 18 BauNVO)  
(§ 2 (6) und (8) LBO)
- 0,4: Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) hier z.B. 0,4
- 0,8: Geschöfflächenzahl (§ 20 BauNVO) hier z.B. 0,8
- ED: Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- H: Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)  
Nur Hausgruppen zulässig.
- SD 28-32°: Satteldach mit hier z.B. 28-32° Neigung
- FD: Flachdach mit 0-3° Neigung
- Ir: Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BBauG)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BBauG)
- Bäume
- Sträucher