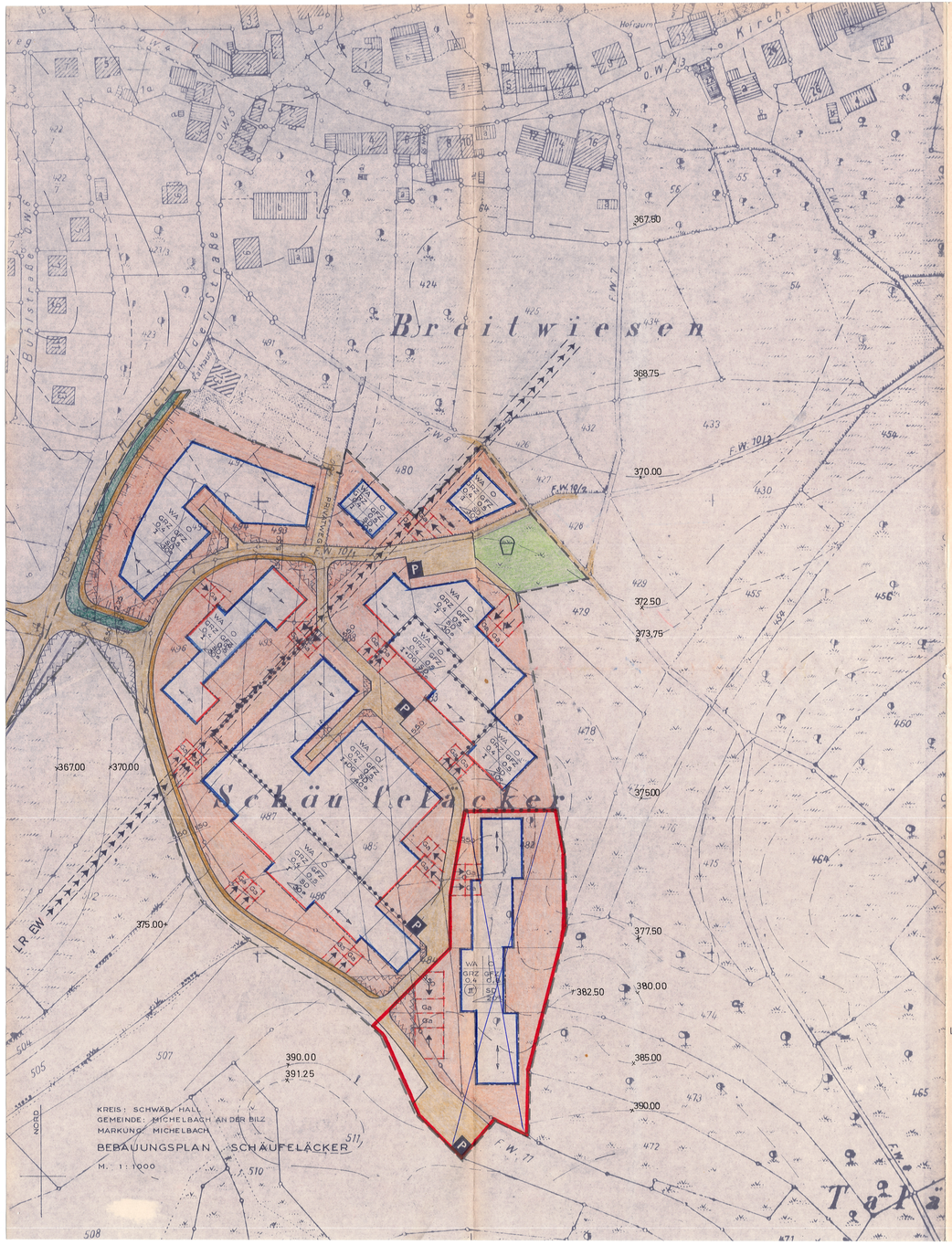


Landkreis: Schwäbisch Hall
Gemeinde: Michelbach an der Bilz
Gemarkung: Michelbach

BEBAUUNGSPLAN SCHÄUFELÄCKER

Zeichenerklärung
zu den Festsetzungen im Bebauungsplan

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1a BBauG)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1a BBauG)

I — Zahl der Vollgeschoße hier z.B. 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze.

II — Zahl der Vollgeschoße hier z.B. 2 Vollgeschoße zwingend.

I+DG — Zahl der Vollgeschoße, hier z.B. 1 Vollgeschoß und zulässiger Ausbau des Dachgeschoßes als Höchstgrenze (Ausbau nicht zwingend).

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)

0.8 — Geschoßflächenzahl (GFZ), hier z.B. 0,8 (§ 20 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)

BAUWEISE (§ 9 (1) 1b BBauG)

0 — Offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)

30° — Dachneigung (§ 9 (1) 1b BBauG)

DACHFORM (§ 111 (1) LBO)

SD — Satteldach

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 1b BBauG)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
Baulinie (§ 23 BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1b BBauG)

Strukturrichtung (Firstrichtung) der baulichen Anlage zwingend.

FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND IHRE EINFAHRTEN (§ 9 (1) 1e BBauG u. § 12 BauNVO)

Ga — Garagen

Garageneinfahrt

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 3 BBauG)

Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlagen (§ 127 (2) 3 BBauG)
Gehweg
Fahrbahn
P — Öffentliche Parkflächen
Zu- und Ausfahrtverbot (§ 9 (1) 4 BBauG)
Begrenzungslinie für Straßen- und sonstigen Verkehrsflächen

LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 11 BBauG)

LR EW — Leitungsrechte hier. z.B. für das Elektrizitätsversorgungsunternehmen, unterbaubar mit Garagen.

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 8 BBauG)

Spielplatz

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (5) BBauG)

SICHTFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BBauG)

Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen), Anpflanzungen und Einfriedigung max. 0,80 m hoch.

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	BAUWEISE
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL (GFZ)
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	SATTELDACH DACHNEIGUNG

hier z. B.

WA	0
GRZ 0.4	GFZ 0.5
I	SD / 30°

TEXTTEIL:

1. Allgemeine Angaben

1.1 Dem Bebauungsplan liegen die Quer- und Längsschnitte sowie ein Höhenplan der öffentlichen Verkehrsflächen bei. Sie sind Bestandteil dieser Satzung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BBauG und BauNVO 1968)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 9 (1)1a u.§ 4 BauNVO)

2.1.2 Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)

2.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ, § 9 (1) 1a BBauG und § 19 BauNVO) ergibt sich aus der **Eintragung** im Lageplan.

2.2.2 Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ, § 9 (1) 1a BBauG und § 20 BauNVO) ergibt sich aus der **Eintragung** im Lageplan.

2.2.3 Die Zahl der Vollgeschoße (§ 9 (1) 1a BBauG und § 17 (4)BauNVO) ergibt sich aus der **Eintragung** im Lageplan.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG) ergibt sich aus der **Eintragung** im Lageplan.

2.3.1 Offene Bauweise (O, § 9 (1) 1b BBauG und § 22 BauNVO)

2.3.2 Die Strukturrichtung (Firstrichtung) der Hauptgebäude ergibt sich aus der **Eintragung** im Lageplan.

2.3.3 Teile der Wohngebäude dürfen über die Baugrenzen oder Baulinien vortreten, sofern die Länge des Bauteiles nicht mehr als 7 m und die Tiefe des vortretenden Bauteiles nicht mehr als 0,50 m betragen (§ 23 (2) und (3) BauNVO). **Ein Zurückspringen von Gebäudeteilen ist im gleichen Umfang zulässig.**

2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 1e BBauG)

2.4.1 Die Garagen (Stellplätze) sind nur an den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Weitere xxxxxxxxxx Garagen können in unmittelbaren Anschluß an die festgesetzten Flächen, auch auf der nicht überbaubaren Fläche, in der festgesetzten Form zugelassen werden. Ausnahmsweise können die weiter erforderlichen Garagen auch auf der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn die Festsetzung nach Satz 2 **nicht eingehalten werden kann.**

Enthält der Lageplan keine Festsetzung für Garagen (Stellplätze), dann sind diese auch auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

2.4.2 Zwischen Straßenbegrenzungslinien und Garagen ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten.

2.5 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)

3.1 Höhenbeschränkung

Die max. Traufhöhen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten

	talseitig	bergseitig
1 - geschossig	4,50 m	3,00 m
2 - geschossig	6,50 m	5,60 m

3.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind nach den vorzulegenden Geländeschnitten so einzuplanen, daß die Höhenbeschränkungen eingehalten werden.

3.3 Dachform

Die Wohngebäude sind in gesamten Geltungsbereich mit Satteldächern zu bauen. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Dachaufbauten sind nur bei den Gebäuden zulässig deren vorgeschriebene Dachneigung 40° beträgt. Können Dachaufbauten zur Ausführung, dann sind sie bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig und dürfen nicht bis zum Hausgrund vorgesetzt werden. **Kniestöcke sind bis 30 cm über der Oberkante-Decke zulässig.**

3.4 Dachneigung

Die Dachneigung ist in Lageplan festgesetzt (Nutzungsschablone). Abweichungen davon sind um 5° zulässig.

3.5 Dachdeckung

Die Wohngebäude sind mit braunroten Pfannen einzudecken.

3.6 Gebäudeaußenseiten

Die Gebäudeaußenseiten sind in hellen Putztönen zu halten. Das Untergeschoß ist in Material oder Farbe gegenüber dem Erdgeschoß abzusetzen.

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind möglichst zu unterlassen. Sind sie nicht zu vermeiden und liegt der Höhenunterschied über 1 m gegenüber dem vorhandenen Gelände sind sie genehmigungspflichtig (§ 111 (2) 2 LBO in Verbindung mit § 89 (1) 23 LBO).

3.8 Abgrenzung der Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen (Betonrandsteinen) ab, die von der Gemeinde als Bestandteil der Verkehrsanlage angebracht werden.

3.9 Einfriedigungen und Stützmauern

An öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen nur in folgender Form zulässig.
a) Lebende Hecken und Sträucher bis 1,20 m Höhe,
b) Sockelmauern bis 0,30 cm Höhe.

An öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Stützmauern grundsätzlich nicht zulässig.

3.10 Garageneinfahrten

Garageneinfahrten sind zu befestigen und so anzulegen, daß anfallendes Wasser nicht auf die Straße fließt.

3.11 Garagen

Garagen sind mit Flachdächern bis 2 % Neigung ohne Dachvorsprung mit einer Gesamthöhe von 2,75 m herzustellen.

66

Städtebauliche Planung

Winfried Scheuermann
Freier Architekt

717 Schwäbisch Hall-Steinbach
Grosscomburger Weg 19 Telefon 3111

Den, 12. Juli 1971

Für die maschinenschriftlich eingearbeiteten Änderungen.

Schwäb.Hall, den 13.Okt. 1971

BAUINGENIEUR
WINFRIED SCHEUERMANN
FREIER ARCHITEKT
717 SCHWÄB. HALL-STEINBACH
GROSSCOMBURGERWEG 19 - TELEFON 3111

Planung der Erschließungsanlage

Ingenieur
Horst Bürgel
Ingenieurbüro für Tiefbau

717 Schwäbisch Hall
Ackeranlagen 3 Telefon 7203

Den, 12. Juli 1971

Flächenabgang rot eingezeichnet.
Michelbach an der Bilz,18.Febr.1972
Bürgermeisteramt: I.V.

Horst Bürgel
beratender
Ing. für Wasserwirtschaft u. Kulturtechnik
717 Schwäbisch Hall
Ackeranlagen 3 · Tel. 7203

Verfahrensvermerke

Als Entwurf ausgelegt — lt. Bekanntmachung in den Amtlichen Nachrichten Nr.

Als Satzung beschlossen — vom Gemeinderat am § der Niederschrift

Genehmigt — durch Erlaß des Landratsamtes vom

Inkrafttreten — lt. Bekanntmachung in den Amtlichen Nachrichten Nr. vom am

Michelbach an der Bilz, den

Bürgermeister