

STADT EBERBACH

RHEIN-NECKAR-KREIS



BEBAUUNGSPLAN NR. 50_{I/R}

1. ÄNDERUNG

NÖRDL. DES LEDELSWEGES

GEWANN: SCHNEIDERSACKER, TEICHGARTEN, GÄSSELSGARTEN

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau-recht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), § 5 III Abs. 1, 112 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 351) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Febr. 1980 (GBl. S. 116) in Ver-bindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) (GO) in der Fassung der Bekannt-machung vom 03. Oktober 1983 (Ges. Bl. S. 577) (GO)

A. VERFAHREN:

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG am 24.02.83 ~~den Bebauungsplan~~ die Bebauungsplanänderung ~~den Bebauungsplanentwurf~~ beschlossen und am 24.02.83 dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentl. Bekanntmachung erfolgte am 02.04.83

II. Der Gemeinderat hat gem. § 2a Abs. 3 BBauG die Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bür-gerbeteiligung erfolgte am 15.06. - 15.7.83

III. Nach Anhörung der Träger öffentl. Belange gem. § 2 (5) BBauG und der Bürgeranhörung hat der Gemeinderat am 22.9.83 ~~den Bebauungsplanentwurf~~ den Änderungsentwurf/~~den Entwurf~~ gebilligt und die öffentl. Auslegung beschlossen

IV. ~~Der Bebauungsplanentwurf~~ der Änderungsentwurf ~~den Entwurf~~ hat nach orts-üblicher Bekanntmachung am 4.10.83 in der Zeit vom 13.10.83 bis 15.11.83 öffentl. ausgelegt. ~~Wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am~~ ~~geändert und nochmals nach ortsüblicher Bekanntmachung am~~ ~~der Zeit vom~~ ~~bis~~ ~~öffentl. ausgelegt~~

V. ~~Der Bebauungsplan~~ die Bebauungsplanänderung ~~den Bebauungsplanentwurf~~ wurde ~~nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am~~ durch Be-
schluss des Gemeinderates am 15.12.83 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Eberbach, den 16.12.83
Der Bürgermeister

VI. Genehmigungsvermerk der unteren Verwaltungsbehörde



VII. Durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 24. JAN. 1984 ~~den Bebauungsplan~~ die Bebauungsplanänderung ~~den Bebauungsplanentwurf~~ am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden



Eberbach, den 1. FEB. 1984
Der Bürgermeister
I.R. Strun

Planung: STADTBAUAMT EBERBACH
23. November 1983

B. ERLÄUTERUNG DER ZEICHN FESTSETZUNGEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE (§ 9 Abs 1 Nr 1-2 BBauG, §§ 16-22 BauNVO)

S - Satteldach ~~mit~~ ~~mit~~

~~mit~~

F - Flachdach

~~mit~~

W - Walmdach

~~mit~~

(Gradangaben in A.T.)

a - offene Bauweise

~~geschlossene Bauweise~~

b - besondere Bauweise

s. schriftl. Festsetzung

~~nur Einzelhäuser zulässig~~

~~nur Doppelhäuser zulässig~~

~~nur Einzel- oder Doppel-~~

~~häuser zulässig~~

~~nur Hausgruppen zulässig~~

§ 111 LBO

ART DES BAUGEBIETES

Dachform
Dachneig

Grundfl.
Zahl (GRZ)

Bauweise
Zahl (BHZ)

max.
Grundfl.

Zahl der
Volgesch.

Geschäftl.
Zahl (GFZ)

Baum
Zahl (BHZ)

Anzahl d.
Wohnein-

heiten

II - Zahl der Vollgeschosse - max. Geschöfzahl

II - Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§ 17(4) BauNVO)

~~II - Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung~~

~~III - Teilgeschosse~~

~~IV - Zahl der Vollgeschosse mit Ausnahme § 17 Abs 5 BauNVO~~

~~V - Zahl der Vollgeschosse nach § 17 Abs 6 BauNVO~~

II - Zahl der Vollgeschosse davon ein Geschöf als

(1+0) Untergeschöf nach LBO § 2(8) Ziffer 2

~~II - Zahl der Vollgeschosse davon ein Geschöf als Stollen~~

~~III - Teilgeschosse / Dachgeschosse nach LBO § 2(8) Ziffer 2~~

~~III - Teilgeschosse / Dachgeschosse nach LBO § 2(8) Ziffer 2~~

~~III - Teilgeschosse / Dachgeschosse nach LBO § 2(8) Ziffer 2~~

- Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten je Gebäude

im ~~WA~~ WA-Gebiet

~~im 50-Gebiet max. Grundfläche der Wohneinheit~~

~~max. 15 Wohneinheiten~~

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs 1 Nr 1 BBauG, §§ 1-11 BauNVO)



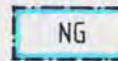
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

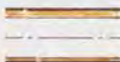


überbaubare Fläche mit Baugrenze
~~Baugrenze~~ (Masseintrag gilt vor Zeicheneintrag)

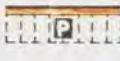


überbaubare Fläche für
Nebengebäude

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Ziffer 11 BBauG)



öffentl. Verkehrsfläche (die dargestellte Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich)

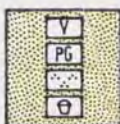


öffentl. Parkplatzfläche



Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung sonst Verkehrsflächen)

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1) Nr. 15 BBauG)



Verkehrsgrün (Teil der Verkehrsfläche)
Private Grünfläche
Parkanlage (öffentlich)
Kinderspielplatz (öffentlich)

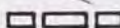


Kirche
Feuerwehr
Verwaltung, hier Aussenst. Rathaus

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG / § 111 LBO)



Plangebietsgrenze



neu festzusetzende Plangebietsgrenze



aufzuhebende Plangebietsgrenze



Sichtwinkel (Einfriedigungen u. Bewuchs max. 0,80 m)



Gebäudestellung Hauptfirsrichtung



Leitungsrecht



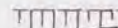
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung



Lärmschutzabpflanzung



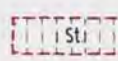
Geh- Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten Flst. Nr. 167



Böschungflächen



Stützmauer



Stellplätze



Grundstücke mit vorzusehenden Lärmschutzmaßnahmen (geeignete Grundrisslösung oder bautechn. Ausführung)

Hinweis:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch den Bauherrn ein Nachweis über den ausreichenden Lärmschutz vorzulegen.

8. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9(1) Nr. 12-13)



Umformerstation

C. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (FFaUG BauNVO)

- 1.0 Art der baulichen Nutzung: WA-Gebiet: Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.2-6 BauNVO sind nur in dem Teilgebiet zwischen Eienengartenstraße und Kreisstraße 4112 zulässig (§ 1 Abs.6 BauNVO).
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung: Siehe Planeintrag
- 1.2 Zahl der Vollgeschosse: Siehe Planeintrag
- 1.3 Bauweise: Siehe Planeintrag. b-besondere Bauweise:offen,Grenzbebauung im Untergeschoß zulässig zwischen Flst. Nr. 1456 + 1457
- 1.4 Überb.Grundstücksfläche: Siehe Planeintrag
- 1.5 Stellung baulicher Anlagen: Sofern zeichnerisch nichts festgesetzt ist, winkerecht zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.
- 1.6 Höhenlage baulicher Anlagen: Sockelhöhe (OK Fußboden EG/UG) max.0.40 m bei Grundstücken bergseits von Straßen bergseits über natürl.Gelände, bei Grundstücken talseits von Straßen bergseits max.0.2 m i.M. über Gehwegoberkante, Sockelhöhe talseits max.0.6 m (§ 9 Abs.2 BBauG).
- 1.7 Nebenanlagen: - soweit Gebäude - in den WA-Gebieten innerhalb der Baugrenzen 1-geschossig bis 3.5 m Firsthöhe zulässig.
Außerhalb der Baugrenzen der Baugebiete nur bis 15 cbm zulässig, ausgenommen Vorgartenflächen (Baugrenze - Straßengrenze) und Grenzabstandsflächen nach § 7 LBO. Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 Abs.1 i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO).
- 1.8 Stellplätze/Garagen: Zulässigkeit: Auf dem Baugrundstück und zugeordneten Grundstücksteilen. Bei überdachten Stellplätzen und Garagen muß der Abstand zur Straßenbenutzungsbegrenzungslinie mindestens i.M. betragen: 5.0 m bei Senkrechtstellung, 0.5 m bei Parallelstellung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG). Im WA-Gebiet dürfen Stellplätze und Garagen die hintere Baugrenze (von der Zufahrtsstraße aus) nicht überschreiten, ausgenommen sind Eckgrundstücke. Hinweis: Anzahl durch § 69 Abs.2 LBO geregelt.
- 1.9 Anschluß an Verkehrsflächen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf letztgenannten Böschungen im Neigungsverhältnis 1 : 1.3 anzulegen. Von den Nutzungsberechtigten können Stützmauern nach Maßgabe des Abs.2.4 auf dem Baugrundstück errichtet werden (§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO):

- | | |
|------------------------------|---|
| 2.0 Dachform und
- farbe: | Siehe Planeintrag / rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit; bei Garagen und überdachten Stellplätzen ist Flachdach und Pultdach max. 10° Dachneigung und entsprechend der Dachform des Hauptkörpers zulässig. |
| 2.1 Kniestock: | max. 0.6 m bei einer sichtbaren Geschoßhöhe - sonst unzulässig. |
| 2.2 Antennen: | Nur eine je Gebäude zulässig. |
| 2.3 Einfriedigungen: | max. 1.0 m Gesamthöhe an öffentlichen Verkehrsflächen (im Sichtwinkelbereich 0.8 m), an allen übrigen Grundstücksgrenzen max. 1.5 m. Auf Stützmauern sind Einfriedigungen über 1.25 m Gesamthöhe nur als Sicherheitsabpflanzungen oder im Abstand von mind. 0.5 m zur Stützmauervorderkante zulässig. |
| 2.4 Stützmauern: | max. 1.2 m über Straßenoberkante bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen. |
| 2.5 Gebäudegestaltung: | Im Baugebiet mit festgesetzter Hangbauweise (I+U) ist die Anordnung der Garagen im 2.UG (3. Geschoßhöhe) nur durch Absetzen von der Fassadenfront (mind. 0.2 m) zulässig. Nebengebäude bis 15 cbm nur in braunem Farbton ohne Fenster zulässig. |
| 2.6 Dachaufbauten: | Dachgauben und -einschnitte sind bis maximal 1/3 Dachlänge zulässig. |

3. Ausnahmen:

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden (§ 31 Abs.1 BBauG und § 94 Abs.1 LBO):

- Zu Abs.1.4: Als Ausnahme ist die Überschreitung der Baugrenze für Gebäudeteile bis max. 1/3 Gebäudelänge um max. 1.5 m zulässig, sofern ein Abstand von 6 m zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird und keine Abstandsvorschriften verletzt werden (§ 23 Abs.3 BauNVO).
- Zu Abs.1.5: Abweichung von der festgesetzten Gebäudestellung zulässig.
- Zu Abs.1.6: Überschreitung um max. 0.2 m.
- Zu Abs.1.7: Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind im Plangebiet als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind (§ 14 Abs.2 BauNVO).
- Zu Abs.1.8: Als Ausnahme ist ein Straßenabstand bis min. 2.5 m zulässig in extremen Hanglagen (Höhenunterschied in 7.75 m Straßenabstand größer als 3.5 m bergseits über - größer als 2.5 m talseits unter Gehwegoberkante) sowie in Härtefällen bei vorhandenen baulichen Anlagen, Fels, geringe Bautiefe. An der K 4112 sind Ausnahmen **nicht zulässig**.
- Zu Abs.2.0: Über - bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 5°, jedoch nicht über 45°. Dachfarbe: ziegelrot. Sonderdachformen: Gegeneinander versetzte Pultdächer; der Höhenversatz darf 1.5 m nicht überschreiten und ist bergseits anzuordnen. Bei asymmetrischer Dachform ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigung bergseits bis 50° zulässig, sofern die nach den bestehenden Vorschriften mögliche Firsthöhe nicht überschritten wird, ausgehend von einer maximalen Bautiefe von 12.0 m.
- Zu Abs.2.1: bis max. 1.0 m bei einer und zwei sichtbaren Geschoßhöhen und wenn durch eine entsprechende Gestaltung des Dachkörpers (z.B. größerer Dachüberstand) gewährleistet ist, daß das Erscheinungsbild des Baukörpers nicht beeinträchtigt ist.
- Zu Abs.2.4: Bis max. 1.6 m Höhe.

4. Ordnungswidrigkeiten:

Vorsätzliche oder fahrlässige Mißachtungen der Festsetzungen werden als Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 112 (1) LBO geahndet.

Eberbach, den **15. Dez. 1983**

Der Bürgermeister:

