

Nr. 40

# Bebauungsplan „Änderung + Erweiterung Hofäcker - Nord Zumhof “

## Vorgänge :

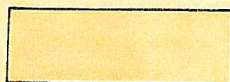
Beb.-Plan „ Hofäcker - Nord Zumhof “ gen. v. 27. 5. 1981  
 Beb.-Plan „ Hofäcker - Zumhof “ gen. v. 12. 6. 1967

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

## Zeichenerklärung :



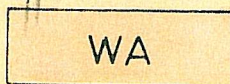
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 des Bebauungsplanes ( § 9 (7) BauGB )



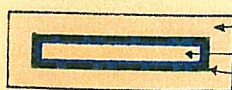
Öffentliche Verkehrsfläche  
 ( § 9 (1) Nr. 11 BauGB )



Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
 i.S. von § 127 (2) Nr. 4 BauGB



Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO )



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



Garage ( § 9 (1) Nr. 4 BauGB )



Vorsorgungsfläche — Trafostation —  
 ( § 9 (1) Nr. 12 BauGB )

76





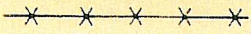
# Vorsorgungsfläche — Trafostation — (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

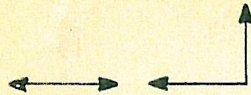
## Füllschema der Nutzungsschablone



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



First- bzw. Gebäuderichtung  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

0.4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0.8

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)



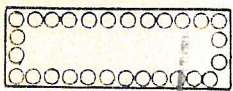
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
Nur Einzelhäuser zulässig.



Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

SD 30-35°

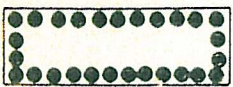
Satteldach mit hier z. B. 30-35° Neigung.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)



Bäume



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen  
und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

— Streuobstbau —



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132)
- 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 13.9.1989 (GBl. S. 458)

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1)+(2) BauGB + BauNVO)

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

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte max. 2 WE zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 17(4) + § 18 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

4. Garagen: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen sind nur an den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ihr Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß 5,50m betragen.

5. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen First- bzw. Gebäuderichtungen sind zwingend.

6. Höhe der baulichen Anlagen: (§ 16(3) BauNVO)

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen, gemessen vom Erdgeschoßfußboden am Hauseingang bis zum Schnitt mit der Dachhaut (Traufhöhe), darf 3,70 m nicht überschreiten.

Talseitig darf die Traufhöhe, gemessen vom festgelegten Gelände bis zum



5. Stellung der baulichen Anlagen: ( § 9 (1) Nr. 2 BauGB )

Die im Lageplan eingetragenen First- bzw. Gebäuderichtungen sind zwingend.

6. Höhe der baulichen Anlagen: ( § 16 (3) BauNVO )

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen, gemessen vom Erdgeschoßfußboden am Hauseingang bis zum Schnitt mit der Dachhaut ( Traufhöhe), darf 3,70 m nicht überschreiten.

Talseitig darf die Traufhöhe, gemessen vom festgelegten Gelände bis zum Schnitt der Aussenwand mit der Dachhaut, 5,30 m nicht überschreiten.

7. Pflanzgebot: ( § 9 (1) Nr. 25a BauGB )

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen, hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

z. B.: Apfel, Birne, Kirsche, Walnuß, Zwetschge.

8. Pflanzbindung: ( § 9 (1) Nr. 25b BauGB )

Pflanzbindung für Streuobstbau.

Die mit Pflanzbindung belegten Flächen sind dauernd zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

9. Nebenanlagen: ( § 14 (1) BauNVO )

Nebenanlagen werden, soweit es Gebäude sind, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

10. Unbedeutende Bauteile: ( § 23 (3) BauNVO )

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1,50 m überschreiten.



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

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

Wohngebäude:

Satteldächer. Dachneigung siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

### 2. Äußere Gestaltung : ( § 73 (1) Nr.1 LBO )

#### 2.1 Dachdeckung :

Die Dächer sind mit rot - rotbraunem Eindeckungsmaterial in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

#### 2.2 Farbgebung :

Bei der Farbgebung der Gebäude dürfen helle, grelle oder schwarze Farben nicht verwendet werden.

### 3. Aufschüttungen und Abgrabungen : ( § 73 (1) Nr. 5 LBO )

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als  $\pm 1,00$ m Höhenunterschied sind nicht zulässig. Generell sind die Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.

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

Es sind nur lebende Einfriedigungen ( Hecken und darin einbezogene Maschen - oder Knüpfdrahtzäune ), entlang öffentlicher Straßen und Wege bis max. 1,00m Höhe, sonst bis 0,80 m Höhe zulässig. Es dürfen nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

### 6. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: ( § 73(1)Nr.5 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasensteinen, Spurplatten, begrenzten Fahrspuren, Pflasterbelag mit breiten Fugen u.ä. herzustellen und zu begrünen..







Gefertigt: Urbach, den 15.5.1990

  
(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsburo  
GLAUNER - ROTH - SCHULE  
Neumuhleweg 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.

### 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. Für Stellplätze gilt der Erlaß des Landratsamtes vom 16.10.1989.
3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
4. 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.
5. 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.
6. Für die Entwässerung des Gebäudes Hofrain 10 ist für das UG eine Hebeanlage vorzusehen.
7. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von anerkannten Geländeschnitten festgesetzt.  
Ausnahme: Zwingende Festlegung bei Geb. Hofrain 10 siehe Lageplan.