



STADT EBERBACH BEBAUUNGSPLAN NR. 83

"WOLFSACKER"

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERGASSE 10 74899 SINSHHEIM
TEL: 0 71 21 104 34 0 FAX: 0 71 21 104 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

27.06.2014	29.03.2016
09.09.2014	
19.01.2015	
20.10.2015	
Bearbeitet: Glup / Föhner	gezeichnet: Fundus



Die rechtlichen Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.09.2010 (GBl. S. 357, bei S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 AnFG vom 11.11.2014 (GBl. S. 561), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änderung gemeindefortschrittlicher Vorschriften vom 17.12.2015 (GBl. 2016, S. 1) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

- A. Verfahren**
- Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am
 - Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (1) BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am
 - Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung hat der Gemeinderat am den Bebauungsplan gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
 - Der Bebauungsplan hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § (2) BauGB am in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen. Parallel hierzu erfolgte am die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
 - Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.
- Eberbach,
- Peter Reichert, Bürgermeister
- Durch ortsübliche Bekanntmachung am ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- Wohnbauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
WA	
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

z.B. 0.35	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Bauweise
z.B. 0.7	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	Maximal zulässige Traufhöhe	
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)

TH max =	maximal zulässige Traufhöhe
----------	-----------------------------
- 2.4.2 für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- Hauptfirstrichtung / Gebäudestellung

5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Parkplatz
- Fußweg
- Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

5.4.1	Einfahrtsbereich
5.4.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5.4.3	Verkehrsgrün

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- Private Grünfläche

7.1.1	Priv. Grün 1 / Priv. Grün 2
7.1.2	Gartenland
7.2	Öffentliche Grünfläche

8. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

- Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

- zugunsten siehe Planschrieb

10. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22. BauGB)

- Zweckbestimmung: GS: Gemeinschaftsstellplätze
Ga: Garagen

11. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25a. und 25b. BauGB)

- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

11.2.1	Pflg 1-3	Bezeichnung der festgesetzten Pflanzgebote (siehe Schriftliche Festsetzungen)
--------	----------	---
- Pflanzbindung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
- Pflanzbindung für Einzelbäume

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

- Aufschüttung
- Abgrabung

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

-

14. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

-

16. Nachrichtliche Darstellung

- vorhandene und zu erhaltende Trockenmauer nach § 32 NatSchG geschützt
- geplante Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Neckartal II" (Lage außerhalb des Plangebietes)