



STADT EBERBACH

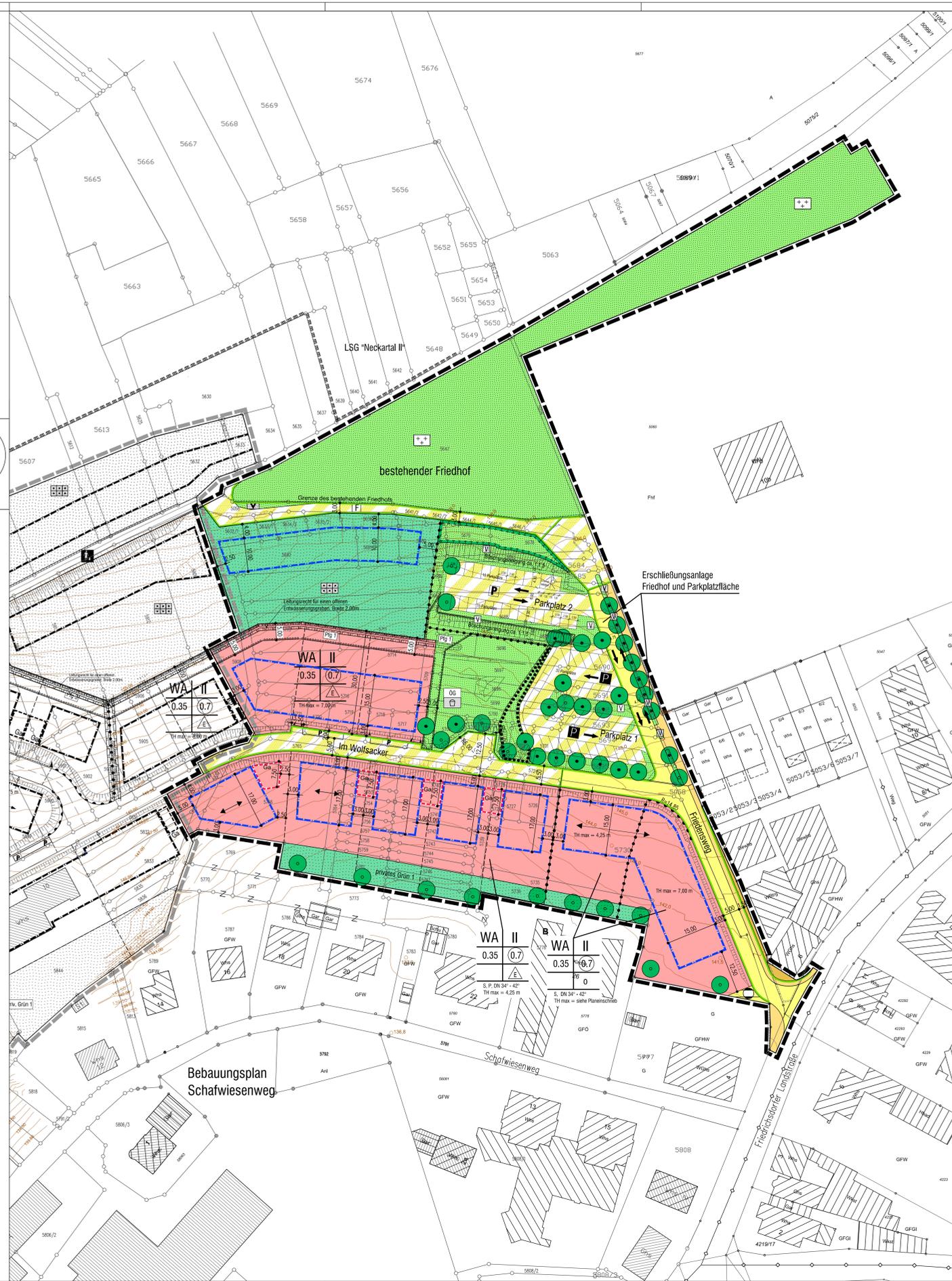
BEBAUUNGSPLAN NR. 104

"SCHAFACKER"

STERNEMANN UND GLUP <small>FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER ZWINGERSKASSE 19 74889 SINDHEIM TEL. 0 72 61 / 94 34 0 FAX 0 72 61 / 94 34 24 E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE</small> Planfertiger: Dipl.-Ing. D. Glup	27.06.2014	01.08.2016	 M. 1:500
	09.09.2014	29.09.2016	
	19.01.2015		
	20.10.2015		
	bearbeitet: Glup / Föhner	gezeichnet: Fehndus	

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 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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 weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), 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 Änd. gemeindefachlicher 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 § 3 (2) BauGB am in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. 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 zustandegekommen und wird hiermit ausfertigt. 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)**
- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Art der baulichen Nutzung	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
M	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
			Bauweise
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
- 2.1. z.B. 0,35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.2. z.B. 0,7 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - 2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 2.4. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
 - 2.4.1 TH max= maximal zulässige Traufhöhe
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
- 3.1. 0 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - 3.1.1 E Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
- 4.1. Hauptfahrsrichtung / Gebäudestellung
- 5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
- 5.1. Straßenverkehrsfläche
 - 5.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 5.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 5.3.1 F Feldweg
 - 5.3.2 P Parkplatz, Bestand
 - 5.3.3 P Parkplatz, geplant
 - 5.4. Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
 - 5.4.1 Einfahrtsbereich
 - 5.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 5.5. Verkehrsgrün
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)**
- 6.1. Gasübergabestation
- 7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
- 7.1. Private Grünfläche
 - 7.1.1. Gartenland
 - 7.2. Öffentliche Grünfläche
 - 7.2.1. Spielplatz und naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
 - 7.2.2. ÖG Bereich durchzuführender gründerischer Maßnahmen
 - 7.2.3. Friedhof
- 8. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**
- 8.1. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
- 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)**
- 9.1. Leitungsrecht für einen offenen Entwässerungsgraben, Breite 2,00 m
- 10. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22. BauGB)**
- 10.1. Zweckbestimmung: Ga: Garagen
- 11. Pflanzbot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25a. und 25b. BauGB)**
- 11.1. Pflanzbot für Einzelbäume
 - 11.2. Pflanzbot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
 - 11.2.1 Plg 1 Bezeichnung der festgesetzten Pflanzbote (siehe Schriftliche Festsetzungen)
 - 11.3. Pflanzbindung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
 - 11.4. Pflanzbindung für Einzelbäume
- 12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)**
- 12.1. Aufschüttung
 - 12.2. Abgrabung
- 13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
- 13.1. Geltungsbereich Wolfsacker
 - Geltungsbereich Schafacker
- 14. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)**
- 14.1. geplante Grundstücksgrenzen
 - 14.2. Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Neckartal II" (Lage außerhalb des Plangebietes)
- 15. Dachform und Dachneigung**
- 15.1. S Satteldach
 - 15.2. P Pultdach
 - 15.3. DN 34°-42° Dachneigung
- 16. Nachrichtliche Darstellung**