

Beb. Plan Happenbach
Änderung Finken-Strasse 20-34 +
Larchen-Strasse 25-35

LAGEPLAN



Masstab 1:500



Gefertigt:
Weissach / Tal, 25.01.83.
Hancke
VERMESSUNGSBÜRO
ALFRED HANCKE
GARTENSTR. 14, TEL. 07191/52861
7153 WEISSACH I. TAL

Bebauungsplan Happenbach - Änderung
für das Gebiet Finkenstrasse 20 - 34 und Lerchenstrasse 25 - 35

Lageplan Maßstab 1:500

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden aufgrund der Bestimmungen des BBauG in der Fassung vom 18.08.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979, der BauNVO in der Fassung vom 15.09.1979 und der LBO in der Fassung vom 20.06.1972, zuletzt geändert am 12.02.1980, nachstehende textliche Festsetzungen festgelegt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG + BauNVO + LBO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG + § 17-20 BauNVO)
GRZ = Grundflächenzahl 0,4 (§ 19 BauNVO)
GFZ = Geschoßflächenzahl 0,8 (§ 20 BauNVO)
Z = Zahl der Vollgeschoße III (I+IU + ID) (§ 18 BauNVO)
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG + § 22 BauNVO + § 7 LBO)
E+D = offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
a = abweichende Bauweise. Hauptgebäude im Sinne der offenen Bauweise. Garagen mit Satteldach. Bedingt durch die Geländeverhältnisse sind die Garagenhöhen über 2,50 m zugelassen.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)
Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) sind die Einzeichnungen im Lageplan.
- 1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen soweit Gebäude, sind in nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
Traufhöhen bergseitig maximal 4,00 m
talseitig maximal 7,00 m
gemessen vom natürlichen Gelände bzw. in zulässiger Weise geänderten Gelände, bis Schnittpunkt Dachhaut/Wandfläche.
- 1.7 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG + § 12 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche entsprechend der Bauweisen zulässig.
- 1.8 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)
lr 1 Leitungsrechte zur Verlegung einer Abwasserleitung mit einer Breite von 3,00 m. Begünstigte: die Gemeinde.
- 1.9 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG)
Entlang der Südgrenze des Parkplatzes in ein 4 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Es dürfen nur einheimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG + § 111 LBO)

- 2.1 Dachform und Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Hauptgebäude: Satteldach - Dachneigung 32°
Garagen in abweichender Bauweise: wie Hauptgebäude
Garagen in offener Bauweise: nur bekietes Flachdach oder Erdaufschüttungen.
- 2.2 Dachaufbauten (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
- 2.3 Dachdeckung (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Die Dachflächen sind mit dunkelbraunen Materialien in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.
- 2.4 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Die Außenwände sind in gedeckten Farben zu halten. Auffallende Farben wie schwarz, weiß und rot, sind nicht zugelassen.
- 2.5 Geländeveränderungen (§ 111 LBO)
Auffüllungen und Abgrabungen sind bis ± 1,00 m zulässig.
Hinweis: Geländeänderungen müssen grundsätzlich in vollem Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.
- 2.6 Dachneigung der Garagen (§ 111 LBO)
Bei den Grundstücken Lerchenstrasse 25 - 35 mit Giebeldach, Dachneigung wie Hauptgebäude. Bei den Grundstücken Finkenstrasse 20 - 34 mit Flachdach als Erdgaragen.
Hinweis: bei direkter Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.
Hinweis: für jede Wohnung sind 1 1/2 Garagen bzw. 1 1/2 Stellplätze (aufgerundet) auszuweisen.
- 2.7 Grenzabstände der Garagen (§ 7 und § 111 LBO)
Bei den Garagen der Gebäude Lerchenstrasse 25 - 35 ist ein Grenzabstand von mindestens 1,50 m von den nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Zeichenerklärung

- t-o offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - a abweichende Bauweise. Siehe Nr. 1.3 (Bauweise)
 - SD 32° Satteldach mit 32° Neigung
- | Pflilschema der Nutzungsschablone | Baugebiet | Zahl der Vollgeschoße |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------|
| | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| | Bauweise | Dachform/Dachneigung |
- Ga Garagenfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG)
 - Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)
 - Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG + § 26 BauNVO)
 - Beschungen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)
 - überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
 - Grundstücksgrenzen (nur als Vorschlag) (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG)
 - Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG)
 - Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Gefertigt:



Weissach im Tal, den 25.01.1983

VERMESSUNGSBÜRO
ALFRED HANCKE
GARTENSTR. 14, TEL. 07191/52861
7153 WEISSACH I. TAL

Rechtsfertigung
Dieser Lageplan nennt
Textteil ist Bestandteil
der am 8.7.1983 beschlossenen
und am 12.11.1990 ausge-
fertigten Satzung.
Spiegelberg, am 12.11.1990
Hancke

VERFAHRENSVERMERKE

- Öffentliche Bekanntmachung der Auflegung am 31.3.1983
- Als Entwurf gemäß § 2 BBauG ausgelegt vom 11.4.1983 bis 10.5.1983
- Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 8.7.1983
- Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom Landratsamt am 22.6.1987
- Bekanntmachung der Genehmigung und Beginn der öffentlichen Auslegung: am 15.11.1990 somit in Kraft getreten
- Spiegelberg, den 27.12.1990
Hancke