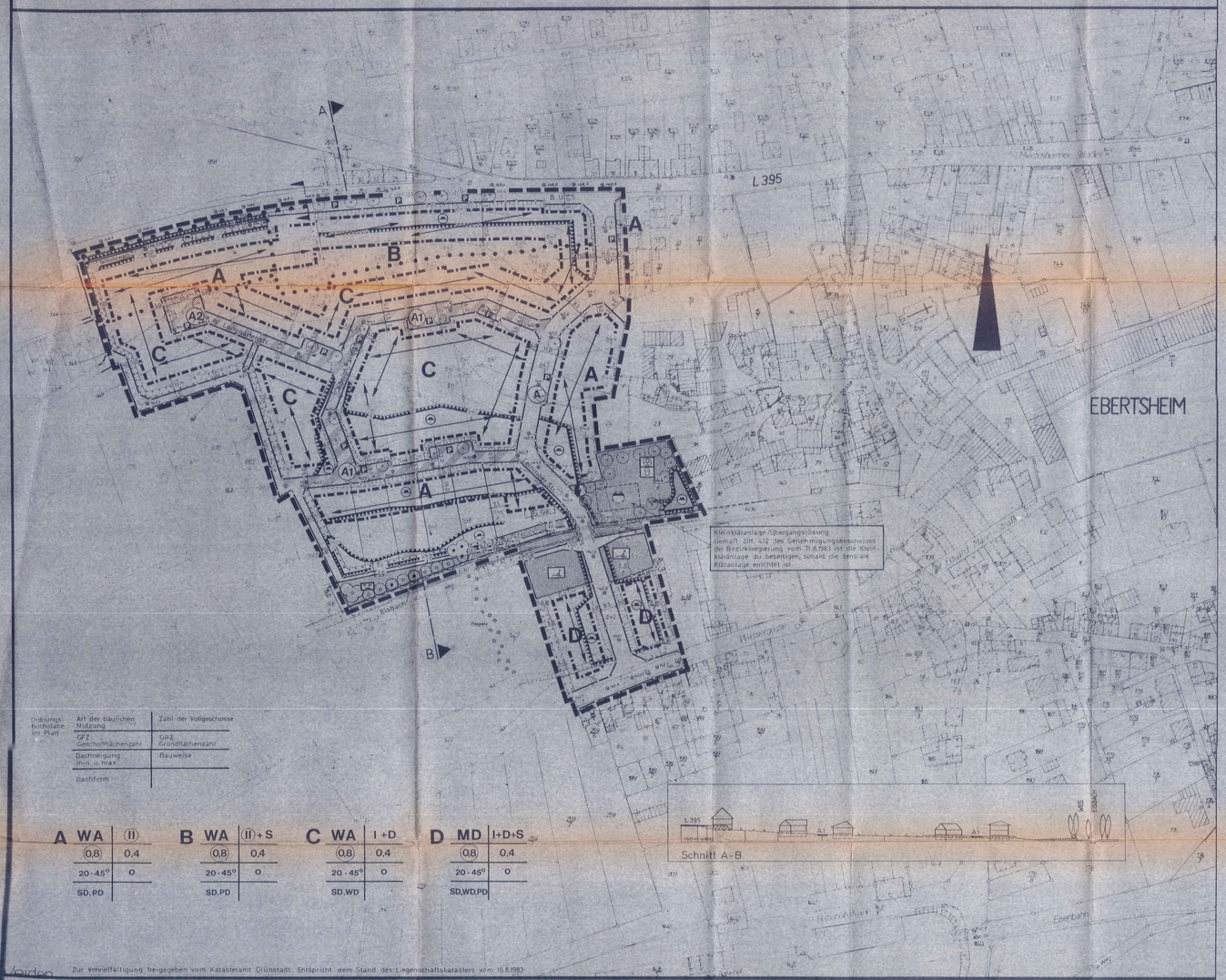
# BEBAUUNGSPLAN
# 'AN DER KÖNIGSWIESE 3. ÄNDERUNG'
# ORTSGEMEINDE EBERTSHEIM
# LANDKREIS BAD DÜRKHEIM M.1:1000




| Ordnungsbuchstabe im Plan | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|---|
| | GFZ Geschoßflächenzahl | GRZ Grundflächenzahl |
| | Dachneigung min. u. max | Bauweise |
| | Dachform | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | WA | (II) | |
| | 0,8 | 0,4 | |
| | 20-45° | O | |
| | SD,PD | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| B | WA | (II)+S | |
| | 0,8 | 0,4 | |
| | 20-45° | O | |
| | SD,PD | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| C | WA | I+D | |
| | 0,8 | 0,4 | |
| | 20-45° | O | |
| | SD,WD | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| D | MD | I+D+S | |
| | 0,8 | 0,4 | |
| | 20-45° | O | |
| | SD,WD,PD | | |

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Dorfgebiet (MD)
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Geschoßflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) zwingend
- S Sockelgeschoß = Kellergeschoß als Vollgeschoß
- D Dachgeschoß als Vollgeschoß

### Bauweise, Baugrenzen, Dachformen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- PD Pultdach in mehrhaftiger oder versetzter Form

### Verkehrsflächen

- A Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich i.S. § 42 StVO
- Durchfahrtsverbot
- P Ruhender Verkehr: Parkplatz, Parkbucht oder Parkstreifen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grenze der Ortsdurchfahrt

### Flächen für Versorgungsanlagen und die Beseitigung von Abwasser

- Elektrizität
- Kleinkläranlage/Übergangslösung

### Grünflächen

- öffentliche Grünflächen, Grünanlage
- Spielplatz
- Ballspielplatz
- private Gartenflächen

### Flächen für Aufschüttungen

- Flächen für Aufschüttungen

### Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (pfg)
- Anpflanzen von: Einzelbäumen, Baumgruppen
- Erhaltung von: Einzelbäumen, Baumgruppen

### Sonstige Planzeichen

- Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- z.B. 0 H=1,4 Höhenlage der Verkehrsflächen in m ü. NN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Sonstige Zeichen (keine Festsetzungen)

- Katastergrenze mit Grenzpunkt
- bestehende Gebäude
- 845/5 Flurstücksnummern
- 154 Höhenlinien
- vorhandene Böschungen
- Mauer

## TEXTFESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) BBauG -

1.1 In den mit der Planzeichnung festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Der in der Planzeichnung festgesetzten "Allgemeinen Höhenlage" von 164,00 m ü. NN sind die in § 4a Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO genannten zulässigen und in § 4a Abs. 3 Ziff. 2 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Abweichungen nach oben und nach unten nur zulässig, wenn die Erschließung der Straße nicht erfolgt. Die von Anlagen sind danach anzulassen, wenn die Erschließung von Grundstücken von befahrbaren Wohnwegen verwirklicht wurde.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen.
- § 9 (1) 2 BBauG -

2.1 Entsprechend mit den Ordnungsbuchstaben A und B sind von der in der Festsetzung 1.1 Geschossigkeit abzuweichen werden. Es sind eine Traufhöhe von min. 3,50 m und max. 4,00 m bei Satteldächern und Traufhöhe der Dachneigung eingehalten wird. Grenzbebauung kann ganz bzw. gruppenweise zugelassen werden.

2.2 Die Anordnung der Außenseiten der Gebäude ist entsprechend der Einzeichnung der Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan zu rechtzeitig dazu anzuordnen. Die Abweichung der Stellung der baulichen Anlagen entsprechen Ausnahmen zur Einschränkung und ist verbindlich. Abweichungen sind gemäß § 31 (1) BBauG zulässig, wenn die Grundzüge des Planes berührt werden.

2.3 Garagen und Stellplätze dürfen von der Straßenseite 3,00 m nicht überschreiten.

3. Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 (1) 6 BBauG

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind geschossweise Wohnungen gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) 25 a BBauG

4.1 Entlang der Planzeichnung dargestellten Anpflanzung sowie der südlichen Grenze des Textbereichs Grünanlage sind Bäume und Sträucher auf einer Entfernung von 1,00 m zu pflanzen. Die Bepflanzung ist der Erhaltung und der Ergänzung zu dien