

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Anzahl der Wohneinheiten	

**Zeichenerklärung - gem. Planzeichenverordnung zeichnerische Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
max. 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

**Maß der baulichen Nutzung**

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

- 0,3 Grundflächenzahl GRZ
- TH 4,50 Traufhöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf Bezugshöhe
- FH 8,50 Firsthöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf Bezugshöhe
- BH 2.7 Bezugshöhe, Angaben in Meter bezogen auf Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse), wird bis zur Entwurfsfassung festgelegt
- Bezugspfeil bei Eckgrundstücken, siehe Ziff. 2.2 der textl. Festsetzungen
- BH 238.0 üNN Bezugshöhe, Angaben in Meter üNN

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**

§9 Abs.1 Nr.11, und Abs.6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- (M) Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter am Tag der Leerung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsgrün
- P Öffentliche Parkfläche

**Grünflächen**

§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

- Private Grünfläche - Hausgärten

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB

- Anpflanzung von Hecken
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

- F min. = 300 m² Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften §9 Abs.1 Nr.3 BauGB
- St. Ga. Car Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports §9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 Abs.7 BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen (BH) §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauGB

- Geplante Grundstücksgrenze

- Gebäude Bestand

- Fläche für das Befahren mit Müllfahrzeugen (Überhangfläche), die von baulichen Anlagen und Einfriedungen freizuhalten ist

**Zeichenerklärung - gem. Bauordnungsrecht**

- PD Pultdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
- SD Satteldach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
- WD Walmdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
- ZD Zeltdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
- FD Flachdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
- ↔ Firstrichtung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
- 35° Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 24.07.2017
- Ortsübliche Bekanntmachung im Stadtanzeiger am 14.02.2019
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 15.02.2019 bis 18.03.2019
- frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB vom 12.02.2019 bis 18.03.2019
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 20.11.2019
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB im Stadtanzeiger am 28.11.2019  
öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 06.12.2019 bis 08.01.2020
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB vom 25.11.2019 bis 08.01.2020
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 16.03.2020
- Ausgefertigt  
Gernsbach, den Bürgermeister  
Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.
- Ortsübliche Bekanntmachung und in Kraft treten gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt am



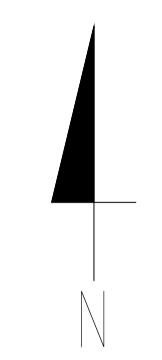
**Bebauungsplan "Eben II" zeichnerische Festsetzungen**

im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

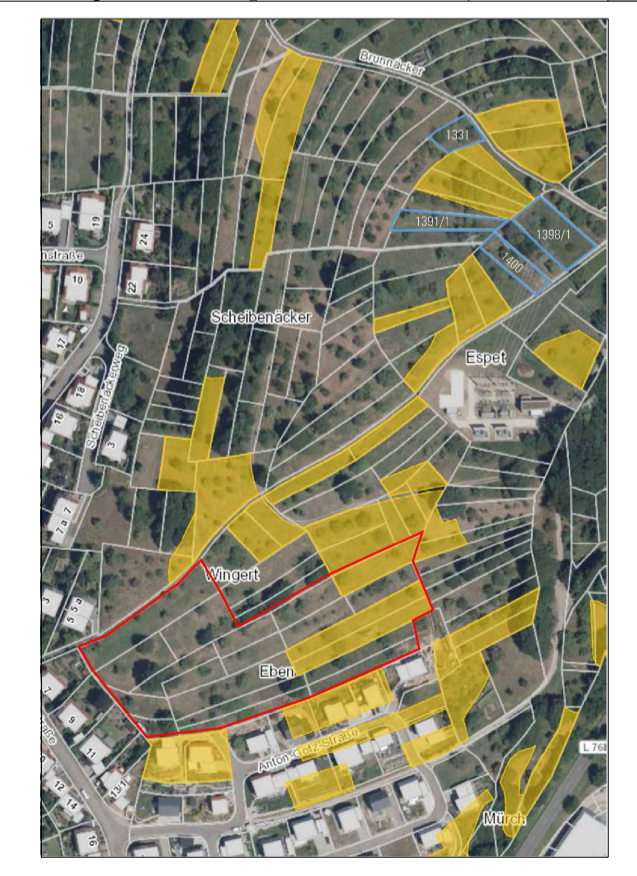
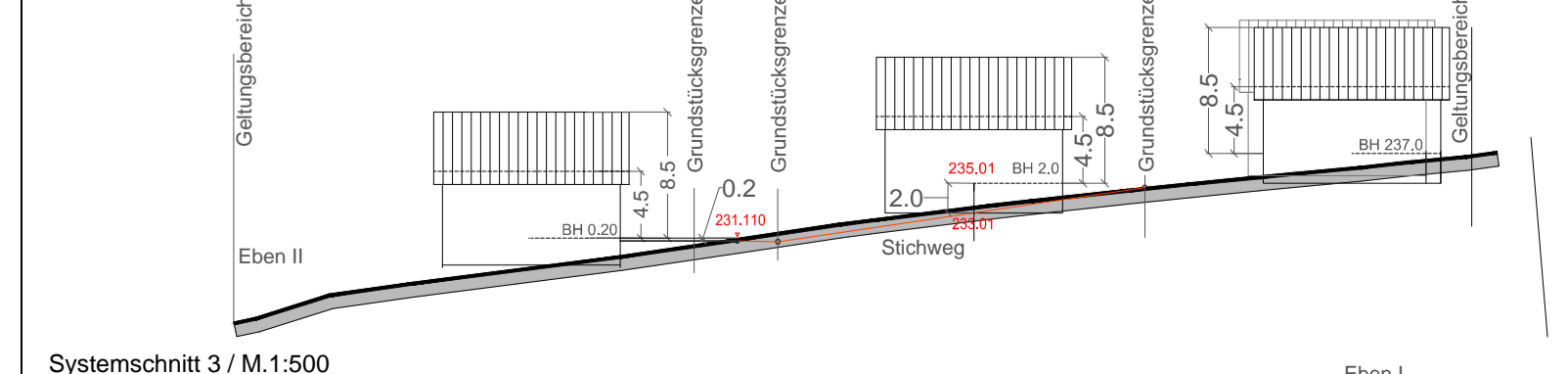
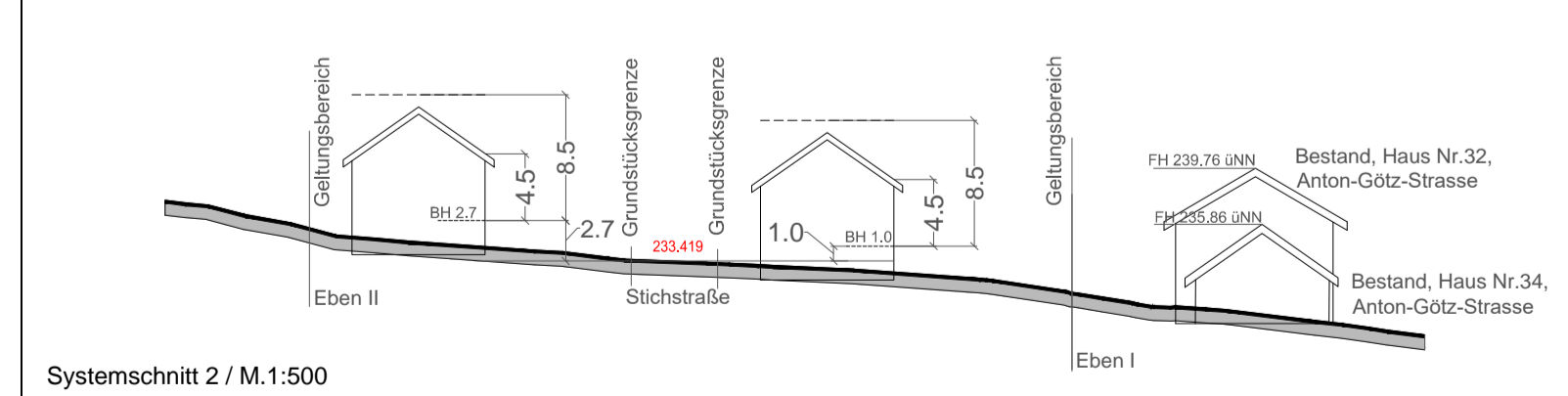
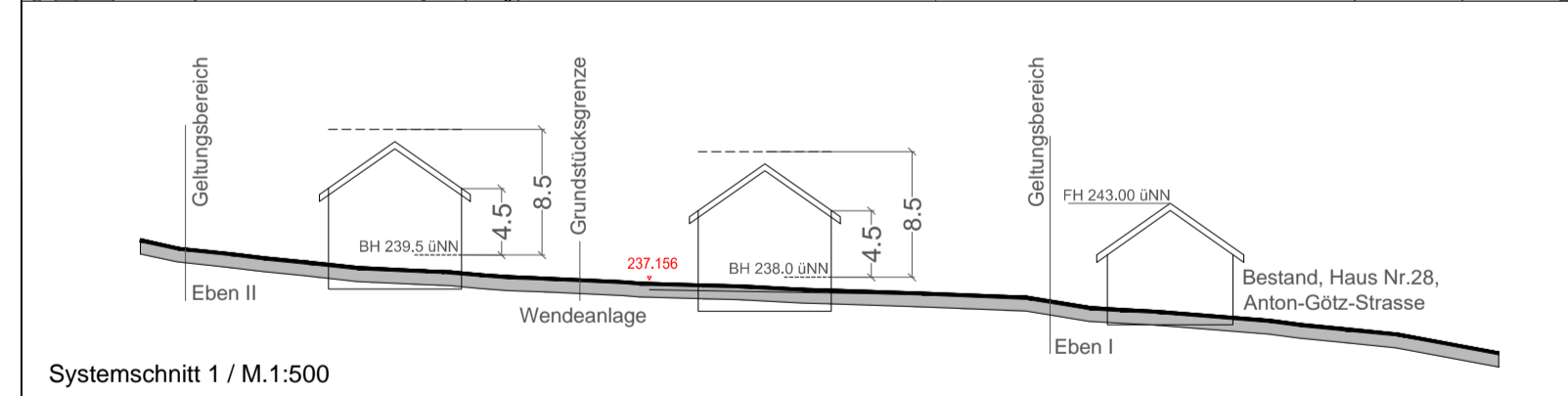
Planungsbüro:

PS Planungsbüro Schippalies  
Dipl.-Ing. P. Schippalies  
Freie Stadtplanerin  
Tel. 07202/938613  
E-Mail: ps@ps-stadtplanung.de

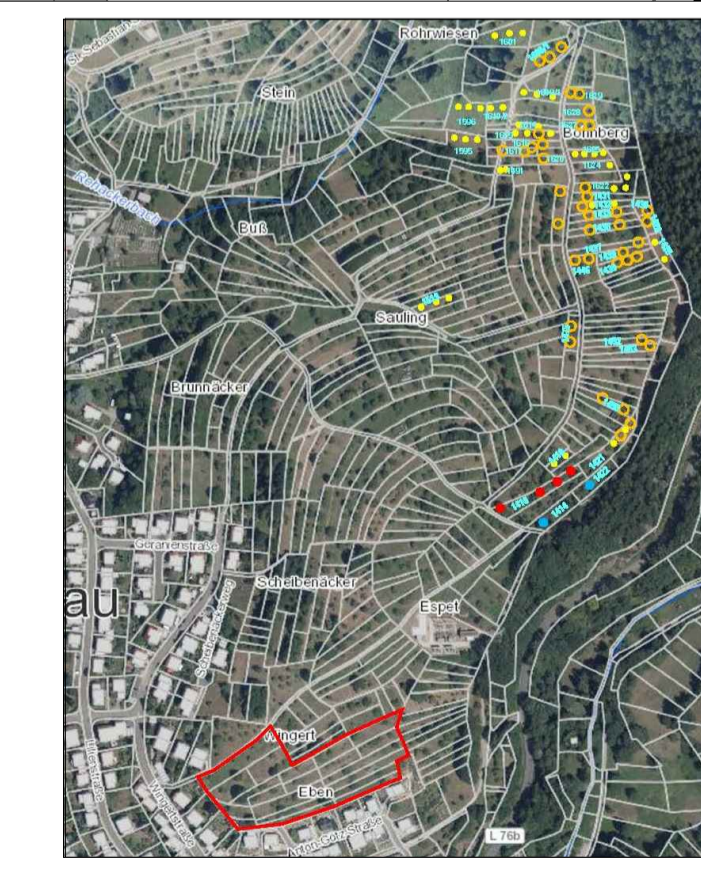
Ettlinger Straße 6  
76307 Karlsbad  
Fax: 032121/283346 (digital)



Gezeichnet: TK	Geändert: Blattgröße: DIN A1	Datum: 26.02.2020 Maßstab: 1:500 Plannummer: <b>S 01</b> CAD-Dateiname: 200312.dwg
-------------------	------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------



**Abbildung 1:** Lage des Geltungsbereichs Bebauungsplan Eben II (rote Umrandung), der kartierten FFH-Mähwiesen (gelbe Flächen) und der planexternen Ausgleichsfläche für den FFH-Mähwiesenausgleich (blaue Umrandung)  
Geobasisdaten: © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19



**Abbildung 2:** Lage des Geltungsbereichs Bebauungsplan Eben II (rote Umrandung), der Pflanzstandorte (gelbe Kreise) und der zu pflegenden Obstbäume (orange Kreise)  
Geobasisdaten: © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

**Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs**