

# Bebauungsplan EBENE

LAGEPLAN MASSTAB 1:500

VORGÄNGE: BEBAUUNGSPLAN UNTERE-AUSSERE GÄRTEN gen. 14.6.1960  
BEBAUUNGSPLAN HOFACKERSTR. rechtskr. 29.4.1966

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan  
ausgegeben am 11.08.1978 / 13.02.1979

Vermessungsamt Urdach G r o s s  
Geldackerstraße 12, 7067 Pfullingen  
Tel. (07141) 81231



Genehmigt  
vom 14. DEZ. 1978  
Hauser

## ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9(7) BBAuG)
	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauVO)
	Öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BBAuG)
	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§127 (2) Nr.3 BBAuG)
	Z-Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§17(4) BauVO)
	GrZ = Grundflächenzahl (§19 BauVO)
	GrZ = Geschossflächenzahl (§20 BauVO)
	offene bzw. abweichende Bauweise (§22 BauVO)
	Baugrenze (§23 (3) BauVO)
	Grenze unterschiedlicher Nutzung (§16 (5) BauVO)
	Grenze unterschiedlicher Festsetzung
	Fläche für Garagen (§9 (1) Nr.4 BBAuG)
	Fläche für Abgrabungen (§9 (1) Nr.26 BBAuG)
	Fläche für Aufschüttungen
	Straßenverkehrsfläche (§9 (1) Nr.11 BBAuG)
	Öffentliche Parkfläche
	Pflanzgebot (§9 (1) Nr.25a BBAuG)
	bestehende elektrische Leitung
	Pflanzung/Einzelbäume mit 5-7m Kronen- ausdehnung (§9 (1) Nr.25a BBAuG)
	Batfeldsch mit verbindlicher Angabe der Neigung
	Firstrichtung (§9 (1) Nr.2 BBAuG)
	Viererbruch
	Straßenlängsgefälle
	Straßenquergefälle
	Füllschema der Nutzungsschablone
	Sichtfeld: von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§9 (1) Nr.10 BBAuG)
	Stützmauer neu
	Stützmauer bestehend
	Leitungsrecht zugunsten des Netzbetreibers (§9 (1) Nr.24 BBAuG)

## Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss (§2(1) BBAuG)	am 12.10.1977
Bekanntmachung der Auslegung	am 22.02.1979
Öffentliche Auslegung (§2(6) BBAuG)	vom 25.03. bis 05.04.79
Satzungsbeschluss (§10 BBAuG)	am 22.04.1979
Genehmigung (§11 BBAuG)	am .....
Erlaß der Genehmigungsbehörde Nr. ....	Unterschrift
Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung, somit Inkrafttreten (§12 BBAuG) am .....	Bürgermeisteramt Urdach

## Fortliche Festsetzungen

Grundlagen der Festsetzungen sind:  
1. Das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung v.18.08.1976  
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v.15.09.1977  
3. Die Landesbauordnung (LBO) vom 20.06.1972

In Ergänzung der Planzeichnungen und Pläneinschriebe  
wird folgendes festgesetzt:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.1 BBAuG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1a BBAuG  
und §1 Abs.3 BauVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauVO  
Ausnahmen im Sinne §4 Abs.3 BauVO sind  
gemäß §1 Abs.5 Nr.1 BauVO nicht Bestandteil  
des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BBAuG)

Entsprechend den Pläneinschrieben.  
Es bedeuten:

1.2.1 GrZ = Grundflächenzahl (§19 BauVO)  
1.2.2 GrZ = Geschossflächenzahl (§20 BauVO)  
1.2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(§18 BauVO in Verbindung mit §2 u. §11 LBO)

II (I+II) = 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss  
anrechenbares Dachgeschoss  
II = 2 Vollgeschosse  
III  
(II+III) = 2 Vollgeschosse und 1 als  
Vollgeschoss anrechenbares Dachgeschoss

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BBAuG und §22 BauVO)

Entsprechend den Pläneinschrieben.  
Es bedeuten:

a offene Bauweise (§22 Abs.2 BauVO)  
a abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauVO)  
im Sinne der offenen Bauweise,  
jedoch Gebäudelänge über 50m zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BBAuG)

Die im Lageplan eingezeichneten Gebäude- bzw.  
Flurstücksgrenzen sind einzuhalten.

1.5 Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BBAuG und  
§12 BauVO)

1.5.1 Garagen sind  
nur auf den hierfür ausgewiesenen  
Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren  
Grundstücksräume zulässig.  
1.5.2 Werden weitere Garagen  
notwendig, so sind diese möglichst im  
Anschluß an die bisherigen Garagen-  
flächen anzuordnen.  
1.5.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens  
2,50m freizuhalten, der nicht durch Abschrankungen  
oder dergleichen Art gegen die Verkehrsfläche abge-  
trennt werden darf.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§9 Abs.1 Nr.10 BBAuG)

Das eingetragene Sichtfeld muß von Sicht-  
hindernissen jeder Art in einer Höhe ab 0,60m  
über Geländehöhe freigehalten werden. Dieses  
Maß gilt für jegliche sich hindernisse Bauwerke,  
Bepflanzung, Bepflanzung und Einfriedigung.

1.7 Öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BBAuG)

Die Grünfläche ist für Sport und Freizeit  
bestimmt. Gebäude, die diesen Zwecken dienen  
(Sportplätze und Vereinsheime) sind nur auf der  
überbaubaren Grundstücksfläche bis zur Höhe von  
7,00m bzw. 4,00m zulässig. Sonstige zweckgebundene  
bauliche Anlagen, die in Zusammenhang mit den  
Sportanlagen stehen, sind auf den übrigen Flächen  
ausnahmsweise zulässig.  
Die eingetragene Gliederung der Sportanlage ist  
unveränderliche Richtlinie.

1.8 Flächen für Aufschüttungen (§9 (1) Nr.26 BBAuG)

1.8.1 Die Schutzlinie am Rande des  
Allgemeinen Wohngebietes dienen der  
Abschirmung von Lärmeinwirkung auf die  
Wohnbebauung während des Spielbetriebs.  
Die Aufschüttung erfolgt höchstens bis zu  
einer Höhe von 3,0m über gewachsenem Gelände.

1.8.2 Der Wall an der Westseite des Spielfeldes  
dient dem Windschutz und der Anlage von  
Steinblöcken. Maximale Höhe 3,0m über ge-  
wachsenem Gelände.

1.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BBAuG)

1.9.1 Die mit Pflanzgebot belegten Flächen,  
insbesondere die Schutzlinie, sind mit  
heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu  
unterhalten. Neben einer flächengerechten  
Begrünung sind Baum- und Strauchgruppen  
anzulegen.

1.9.2 Die Stellplätze südlich der Sporthalle  
sind durch Einzelbäume zu gliedern. Die  
Anzahl und mindestens der Pflanzmaßstab  
entsprechen. Hochwachsende einheimische  
Laubbäume mit einer kräftigen Kronen-  
ausdehnung von 5-7m sind zu verwenden.

1.9.3 Im Bereich der Grünfläche sind die nicht  
überbauten Flächen außerhalb baulicher  
Anlagen landschaftsgerecht zu gestalten  
und einzubinden.

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen zur  
Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs.1 Nr.26 BBAuG)

sind auf den angrenzenden Grundstücken unabhängig  
von der zeichnerischen Pflanzstellung bis zu  
einer horizontalen Entfernung von 2,50m von der  
Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BBAuG)

1.11.1 Im Wohngebiet gilt:  
Die Höhe der Gebäudeaußenwände gemessen  
vom festgelegten Gelände bis zum Schmittpunkt  
der Außenwand mit Dachhaut darf folgende  
Höhe nicht überschreiten:  
bei 2 = II (4+II) 4,0m  
bei 2 = II (4+II) 6,5m  
Bestehende Gebäude sind hiervon ausgenommen.

1.11.2 Im überbaubaren Teil der Grünfläche gilt:  
Gebäudehöhe maximal 7,0m bzw. 4,0m  
(je nach Pläneinschrieb) vom festgelegten  
Gelände.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs.4 BBAuG und § 111 LBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 Die Dächer sind im Wohngebiet als  
Bauwerke auszuführen, ausgenommen  
bestehende Gebäude.  
2.1.2 Dachneigung je nach Pläneinschrieb

2.2 Farbgebung (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.2.1 Auffallend grelle Farben sind zu  
vermeiden. Holzverkleidungen sind  
naturfarben oder dunkel auszuführen.  
2.2.2 Die Dachdeckung und eventuelle Giebel-  
verkleidung ist in rotbraunen bis  
dunklen Material auszuführen.

2.3 Garagen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Freistehende Garagen sind mit Flachdächern  
zu versehen. Maximale Höhe bei Garagen an der  
Grenze 2,50m vom Fußboden gemessen.

2.4 Antennen (§ 111 Abs.1 Nr.3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne  
zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§111 Abs.1 Nr.4 LBO)

sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig;  
ausgenommen bestehende Anlagen.

## 3. AUFGABUNG BESTEHENDER VORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden  
sämtliche genehmigten Festsetzungen innerhalb des  
räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.

4. HINWEISE

4.1 Im Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen,  
daß je Wohneinheit 1,5 Stellplätze oder Garagen  
nachgewiesen werden.

4.2 Der Lärmwall soll als abschirmende Maßnahme  
die direkte Sichtverbindung einer stehenden  
Person auf der 400m - Bahn und einer stehenden  
Person in den Wohnbereichen verhindern.  
In den oberen Geschossen der Wohngebäude ist  
mit kurzzeitigen Überschreitungen der Lärm-  
richtpegel während Fußballspielen mit vielen  
Zuschauern zu rechnen.