



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:
Grundlage der Festsetzungen sind:
BauGB Bundesbaugesetz in der Fassung vom 06.07.79
BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 08.12.1986
BauMBO Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.77
LBO Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.83

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)
1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §1 BauNVO)
WA - Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind nur Nutzungen nach §4 Abs.2 BauNVO
Ausnahmen nach §4 Abs.3 sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16-21a BauNVO)
1.2.1 I bzw. II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
1.2.2 0,3 bzw. 0,4 = Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO
1.2.3 0,5 bzw. 0,8 = Geschöffenzahl GFZ nach §20 BauNVO
1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)
o = Offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Flurstücksgrenzen sind einzuhalten.
1.5 Anschlussbeschränkung Ein- und Ausfahrtsverbot (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Ein Verkehrsanschluss ist entlang der im Plan bezeichneten Strecke nicht zulässig.
Ein- und Ausgänge für Fußgänger sind möglich.
1.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können nicht zulässig.
LR = Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde.
1.7 Herstellung von Verkehrs- und Wegflächen (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den gekennzeichneten Bereichen Stützmauern notwendig. Sie werden in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 m errichtet. Höhe der Stützmauer je nach Planinschrift.
Zur Herstellung des Straßenkörpers werden in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke (Fundamente bzw. Hinterbauten) in der erforderlichen Breite eingebaut. Sie betragen bei Stützmauern bis zu 80 cm, bei allen anderen Randbefestigungen 15 cm.
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BauGB und §73 Abs.6 LBO)
2.1 Dachgestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)
Satteldächer mit Neigung je nach Planinschrift.
2.2 Antennen (§73 Abs.1 Nr.3 LBO)
Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.
2.3 Einfriedigungen (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Hecken bis 50 cm Höhe zulässig.
Seitliche Einfriedigungen gegen die Nachbargrundstücke maximal 80 cm hoch.
3. HINWEISE
3.1 Im Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, daß je Wohneinheit 1,5 Stellplätze oder Garagen nachgewiesen werden, und daß vor Garagentoren ein Stauraum von 5,50 m Länge freigehalten wird.
3.2 Verkehrsfläche
Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie.

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerk:

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BauGB)	am	06.05.1986
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§2a Abs.2 BauGB)	am	10.07.1986
Auslegungsbeschluß	am	01.09.1987
Bekanntmachung der Auslegung	am	08.10.1987
Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)	vom	16.10.1987
	bis	16.11.1987
Satzungsbeschluß (§10 BauGB)	am	08.12.1987
Anzeige an die höhere Verwaltungsbehörde (§11 BauGB)	am	29.12.1987
Urbach, den 29.12.1987		
Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§12 BauGB)	am	18.02.1988

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

Bebauungsplan Neuaufstellung SEEHALDE sowie Änderungen KAHLHARZ I, II und UNTERE SEEHALDE

Vorgänge: Beb. Plan UNTERE SEEHALDE gen. 11.02.1977
Beb. Plan KAHLHARZ I gen. 14.12.1977
Beb. Plan KAHLHARZ II gen. 04.10.1977
Nichtigkeitsklärung gen. 17.08.1986

Lageplan Maßstab 1:5000

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, sonstige Festsetzungen

Baugebiet	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschöffenzahl (GFZ)	BAU I
				0,3 0,5
				DN 20-25°

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

I II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3 0,4 GRZ - Grundflächenzahl (§17 Abs.4 BauNVO)
0,5 0,8 GFZ - Geschöffenzahl (§20 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Festsetzungen gem. BauGB

Stellung der baulichen Anlagen
Flurstücksgrenze (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Straßenverkehrsfläche, Gehweg (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Leitungsrecht-siehe textl. Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Stützmauer (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
Verkehrsgrün (öffentlich) (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Grenze unterschiedlicher Nutzung (§16 Abs.5 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

SD Satteldach
30-40° Dachneigung