

# Bebauungsplanänderung Polarstrasse- Orchideenstrasse



Maßstab 1:500

Vorgang: Bebauungsplan "Polarstraße-Orchideenstraße"  
rechtsverb. seit 27.9.1973

Im Auftrag

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt  
und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Flückerhausen, den 4. SEP. 1975

Vermessungsamt G R O S S  
7067 Flückerhausen Steinhalde 29 Tel. 07181/81231

## Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baumutzungsverordnung vom 26.11.1968

Zur Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baul. Nutzung §§ 1-15 BauNVO	1.1.2 Maß der baul. Nutzung §§ 16-21 BauNVO
	Z GRZ GFZ

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	II 0,4 (1VG+1UG)	II 0,8
	II 0,4	II 0,8

1.1.2 Ausnahmen nach §4(3) BauNVO sind gemäß § 1(4) BauNVO  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher  
nicht zulässig.

1.2 Bauweise = offene Bauweise (§22(1) BauNVO)  
jedoch nur Einzel- und Doppel-  
häuser zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)b BauNVO)  
Die im Lageplan eingetragene Gebäudeorientierung  
ist einzuhalten. Firstrichtung entsprechend  
Pfeilrichtung im Plan.

#### 1.4 Nebenanlagen

entsprechend §14 BauNVO, die nicht dem Wohnen  
dienen, sowie Werbeanlagen und Automaten (§111 LBO)  
sind nicht zugelassen. Balkone können bis max. 1,50m  
in die überbaubare Fläche ragen.

1.5 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche (§9(1)e BauNVO)  
Grundstücksflächen oder auf der hierfür  
ausgewiesenen Baulfläche zulässig.  
Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie  
5,00m (Stauraum).

1.6 Sichtfeld ist von jeglicher Bebauung und sichtbehindernden Nutzung frei-  
zuhalten. Eine etwaige Einfriedigung oder  
Bepflanzung darf die Höhe von 0,60m über  
Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§9(1)n BauNVO)  
sind nur bis ± 0,80m Höhe zulässig. Ausnahmen  
darüber hinaus können in besonderen, begründeten  
Fällen zugelassen werden.

1.8 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§9(1) BauNVO)  
Die im Bebauungsplan mit LR bezeichnete  
Fläche ist mit einem Leitungsrecht für eine  
Abwasserleitung zu belasten; zugunsten der  
Gebäude westlich der Stichstraße.

1.9 Fußbodenhöhen werden im Einzelfall im Rahmen des  
Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

### 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§9(2) BauNVO und § 111 LBO)

#### 2.1 Dachform

Z = II (zweigeschossige Gebäude)  
Satteldach von 30° - 35° Neigung  
Dachaufbauten und Kniestöcke unzulässig  
Z = I + IU (eingeschossige Gebäude mit anrechen-  
baren UG)  
Satteldach von 35° (±2°) Neigung  
Dachaufbauten und Kniestöcke unzulässig.  
Dachanschnitte sind zulässig.

2.2 Garagen sind mit Flachdächern mit 3° Neigung zu ver-  
sehen. Maximale Höhe bei Garagen an der Grenze  
2,50m vom Fußboden gemessen.

#### 2.3 Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäudeaußenwände (gemessen vom  
festgelegten Gelände bis Schnittpunkt der  
Außenwand mit Dachhaut darf folgende Maße nicht  
überschreiten:

bei Z = II	bergwärts	6,5m
Z = I+IU	talseits	3,0m
		5,7m

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (5) BBauG)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- △ Fläche für Versorgungsanlagen (Umformerstation) (§ 9 (1) 5 BBauG)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 u. 18 BauNVO)
- I 1 Vollgeschos
- II (IVG+UG) 1 Vollgeschos und 1 als Vollgeschos anrechenbares Untergeschos (§ 2 (8) LBO)
- II 2 Vollgeschosse
- 0.4 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0.8 GFZ = Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- △ offene Bauweise nur Einzel- u. Doppel-  
häuser zulässig. (§ 22 BauNVO)
- b(KH) besondere Bauweise (Kettenhäuser) (§ 22 (4) BauNVO)
- Sichtfeld: von der Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichthindernisse und Bepflanzung  
max. 60 cm über Fahrbahn. (§9(1)Nr.2 BBauG)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)b BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1)3 BBauG)
- LR Mit Leitungsrecht belastete Fläche
- Grenze unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)
- Bau- (Zahl der Vollgeschos)  
Grund- (Geschos-  
fläche)  
Dachneigung
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Ga Fläche für Garagen (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze - bestehende (§ 23 BauNVO)  
Baugrenze - geplante  
Baugrenze - aufzuhebende
- Festsetzungen entfallen

### Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschuß (§ 2 (1) BBauG) am ..... Bürgermeisteramt Urbach

Bekanntmachung der Auslegung am ..... am .....

Öffentliche Auslegung (§ 2 (6) BBauG) vom ..... bis ..... Unterschrift

Satzungsbeschuß (§ 10 BBauG) am ..... am ..... Unterschrift

Genehmigung (§ 11 BBauG) am ..... am ..... Unterschrift

Bekanntmachung der Genehmigung und  
Auslegung somit Rechtsverbindlichkeit (§ 12 BBauG) am ..... am ..... Unterschrift