

REMS-MURR-KREIS  
GEMEINDE URBACH  
GEMARKUNG OBERURBACH

# Bebauungsplan KAHLHARZ II

LAGEPLAN

MASSTAB 1:500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.  
Plüderhausen, den 25. Juli 1976 / 1.3.1977

*mg*  
Vermessungsbüro Günter GROSS  
Goldackerstraße 12, 7067 Plüderhausen  
Tel. (07181) 81231



## V e r f a h r e n s v e r m e r k e :

Aufstellungsbeschluß (§2(1) BBauG)	am.....
Bekanntmachung der Auslegung	am.....
Öffentliche Auslegung (§2(6)BBauG) vom.....bis.....	
Satzungsbeschluß (§10 BBauG)	am.....
Genehmigung (§11 BBauG)	am.....
Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung, somit rechtskräftig (§12 BBauG)	am.....

## Textliche Festsetzungen

Grundlage des Bebauungsplanes sind:

Das BBauG, die BauNVO i.d.F.v. 26.11.1968, die LBO sowie die weiterführenden Verordnungen und Erlasse.

Anlage: Straßenabwicklung zur Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen.

Zur Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1)BBauG)

#### 1.1 Bauliche Nutzung

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WR = Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)

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

Gemäß § 3 (4) BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

##### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§16-21 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,4

Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8

#### 1.2 Bauweise

(§22 BauNVO)

= offene Bauweise

(§22(2)BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 1.3 Stellung der baulichen Anlagen

(§9(1)Nr.1b BBauG)

Die im Lageplan eingetragene Gebäuderichtung 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 unüberbaubare Fläche ragen.

#### 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§9(1)Nr.1d BBauG)

Die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen gelten für die Firsthöhe der Gebäude. Bei versetzten Dachflächen gilt die Festsetzung für die höchste Dachkante. Die festgesetzten Höhen sind einzuhalten; sie beziehen sich auf das Landeshöhennetz (altes System). Ausnahmen sind nur in besonders begründeten Fällen möglich. Dies muß anhand einer Straßenabwicklung nachgewiesen werden, die mind. 3 Gebäude darstellt. Auf die als Anlage beigefügte Straßenabwicklung M = 1:250 wird ausdrücklich hingewiesen.

#### 1.6 Garagen

(§9(1)Nr.1e BBauG)

sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen zulässig.

1.6.1 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie 5,5m (Stauration)

#### 1.7 Öffentliche Grünfläche

(§9(1)Nr.8 BBauG)

-Kinderspielfeld-



1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen (§9(1)Nr.9 BBauG)

1.8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis  $\pm 0,80\text{m}$  Höhe zulässig. Ausnahmen darüber hinaus können in besonders begründeten Fällen zugelassen werden (siehe unten Nr. 2.2).

1.8.2 Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen bzw. Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.9 Sichtfeld (§9(1)Nr.2 BBauG)

ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen nicht über die im Plan eingetragenen Höhen 281,20 bzw. 281,80 hinausragen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§9(2)BBauG und § 111 LBO)

2.1 Dachgestaltung

Die Gebäude sind mit Satteldächern von 22-27° Neigung zu versehen. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig. Die Dachdeckung ist mit dunkel getöntem Material auszuführen.

2.2 Gebäudehöhe (§111(1)Nr.8 LBO)

Die Höhe der südlichen Gebäudeaußenwand (talseits) gemessen vom festgelegten Gelände bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf das Maß von 6,0m nicht überschreiten.

2.3 Garagen sind mit Erde zu überdecken und gärtnerisch zu bepflanzen.

2.4 Äußere Gestaltung

Auffallende Farben sind zu vermeiden. Das Untergeschoß, sofern freistehend, ist ca 20cm zurückzusetzen und dunkel zu tönen.

2.5 Versorgung

2.5.1 Für jedes Gebäude ist nur eine Antennenanlage über Dach zulässig. (§111(1)Nr.3 LBO)

2.5.2 Stromversorgungsleitungen sind zu verkabeln.

2.6 Einfriedigungen

Notwendige Stützmauern entlang der Straße sind bis 60 cm Höhe zulässig. Größere Höhenunterschiede bis zum festgelegten Gelände sind mit Böschung auszugleichen. Gesamthöhe der Einfriedigungen max. 1,0m.

3. Hinweise

3.1 Anzahl der Stellplätze: Im Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, daß je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden müssen -siehe Begründung zum Bebauungsplan Ziff.III .