



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 Höhen-
lage 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** (§3 BauNVO)
WR = Reines Wohngebiet
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
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen** (§9(1)Nr.1b BBauG)
Die im Lageplan eingetragene Gebäudeorientierung ist
einzuhalten. Firstrichtung entsprechend Pfeil-
richtung 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 Landeshöhenetz (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 (Stauraum)
 - 1.7 Öffentliche Grünfläche** (§9(1)Nr.8 BBauG)
-Kinderspielplatz-
 - 1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§9(1)Nr.9 BBauG)
 - 1.8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen** sind nur
bis ± 0,80m 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. Dachanschnitte sind zulässig.
Die Dachdeckung ist mit dunkel getöntem Material
auszuführen.
- 2.2 Gebäudehöhe** (§111(1)Nr.8 LBO)
Die Höhe der südlichen Gebäudeaußenwand (talwärts)
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 Antennen-
anlage 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 auszu-
gleichen. Gesamthöhe der Einfriedigungen max. 1,0m.

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

Verfahrensvermerke:

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

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9(5)BBauG)
	Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
	Grünfläche-Kinderspielplatz (§9(1)Nr.8 BBauG)
	2 Vollgeschosse - 1 Vollgeschos und 1 als Vollgeschos anrechenbares Untergeschoß
	GRZ = Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
	GFZ = Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
	offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig. (§22(2)BauNVO)
	Baugrenze (§23 BauNVO)
	Fläche für Garagen (§9(1)Nr.1e BBauG)
	Straßenverkehrsfläche (§9(1)3 BBauG)
	Stellung der baulichen Anlagen
	Firstrichtung (§9(1)1b BauNVO)
	Sichtfeld: von der Bebauung freizuhalten Fläche.
	Fläche für Abgrabungen (§9(1)Nr.9 BBauG)
	Dachneigung
	festgesetzte Firsthöhe
	geplante Hausnummer
	Bauplatznummer
	Visierbruch Straßenlängsgefälle Straßenquerschnitte
	Füllschema der Nutzungsschablone
	maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude

REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE URBACH
GEMARKUNG OBERURBACH

Bebauungsplan KAHNHARZ II
LAGEPLAN MASSTAB 1:500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.
Flüderhausen, den 17. Juli 1976 / 1.3.1977

Vermessungsbüro GROSS
Goldackerstraße 12, 7067 Flüderhausen
Tel. (07181) 81231