



Textliche Festsetzungen:

Grundlage der Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986
zuletzt geändert mit Gesetz vom 23.09.1990
BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
PlanZV = Planzeichenverordnung 1981 vom 30.07.1981
LBO = Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983 mit
Änderungen vom 01.04.85, 22.02.88 und vom 17.12.1990

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MI - Mischgebiet (§6 BauNVO)

Zulässig sind bauliche Anlagen gemäß §6 Abs.2 Nr.1-4 BauNVO: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe.

- Nur ausnahmsweise zulässig (§6 Abs.2 Nr.5-8 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5 BauNVO) sind:
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.

Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO)

sind zulässig, ausgenommen Gebäude mit mehr als 20 m³ Rauminhalt.

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

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

1.2.1 II bzw. III = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2.2 0,4 bzw. 0,6 = Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO

1.2.3 0,7 bzw. 1,0 = Geschosflächenzahl GFZ nach §20 BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschosflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§21a Abs.4 Nr.3 BauNVO)

Die angegebenen Werte für GRZ und GFZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Fläche eingeschränkt sein können.

1.2.4 Gebäudehöhen (§16 Abs.3 mit §18 Abs.1 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude darf unterstehende Maximalwerte nicht überschreiten. Die jeweils eingetragenen Maße werden gemessen von dem bestehenden Gelände (Garagen im UG bleiben unberücksichtigt).

Als Firsthöhe (FiH) gilt das jeweils eingetragene Maß bis OK First.

Als Trauflinie (TL) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet.

Je nach Planeinschrift:

Firsthöhe (FiH) 11,00m, bzw. 12,50m bzw. 13,50m
Trauflinie (TL) 5,00m bzw. 7,20m

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)

Soweit festgesetzt, siehe Planeinschrift
o = offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach §23 (3) BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile im Sinne von §6 Abs.4 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5m Breite wie Erker, Balkone, Türen und Fenstervorbauten wenn sie nicht mehr als 1,5m vor die Außenwand vortreten) dürfen die Baugrenze überschreiten. Außerdem dürfen Eingangsverbauten bis 5m Länge die Baugrenze max. 1,5m überschreiten.

Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß bei allen Überschreitungen der Baugrenze mind. 2,00m betragen.

Wintergärten: Auf der straßenabgewandten Seite von Wohnhäusern sind Überschreitungen der Baugrenze um max. 3m für Wintergärten zulässig.

Pergolen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

1.6 Garagen und überdachte Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §12 Abs.6 BauNVO)

Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Baufeldern oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke ausnahmsweise zulässig, wenn der Zweck der Freiflächen, insbesondere ihre gärtnerische Gestaltung sowie die Wohnruhe und die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigt werden und die Grundfläche 40 m² nicht übersteigt.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

1.7.1 Fußweg

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

GR + FR + LR = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke
Bachstr. 5 bzw. Bachstr. 15.

1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind mittelgroße Laubbäume (z.B. Vogelkirsche, Feldahorn, Mehlbeere) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen. Die eingezeichneten Standorte sind um bis zu 5m veränderbar.

1.10 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Der im Bebauungsplan eingezeichnete Baum ist dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Das Gehölz ist gemäß DIN 18 920 zu schützen.

1.11 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. (§9 Abs.5 Nr.1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung der Richtpegelwerte DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der TA - Luft (1. BimSchVwV) gewährleisten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BauGB und §73 Abs.6 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.2 Dächer und Dachaufbauten für Hauptgebäude

Dachform : Satteldach beim Hauptdach
Dachneigung : 44 - 50 °
Dachdeckung : Dachziegel oder Betondachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen
Dachaufbauten : siehe Ortsbausaatz über die Zulassung von Dachaufbauten.

2.2 Werbeanlagen (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der Leistung angebracht werden. Sie sind der vorhandenen städtebaulichen Situation anzupassen und sind nur unterhalb der Traufe zulässig.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

2.3 Antennen (§73 Abs.1 Nr.3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig. Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe anzupassen und dürfen höchstens einen Durchmesser von 0,60 m aufweisen.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.8 BauGB)

3.1 Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt als technische Fachbehörde zu benachrichtigen (§37 WG).

3.2 Bodenfunde (§20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird hingewiesen.

4. HINWEISE

Im Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, daß die Zahl der Stellplätze oder Garagen wie folgt nachgewiesen werden:
Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellpl. je Wohnung,
Wohnungen über 50 m² Wohnfläche 1,5 Stellpl. je Wohnung,
Wohnungen über 110 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung.

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BauGB) am 09.07.1991

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 18.07.1991

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs.1 BauGB) am 29.07.1991

Entwurfsbeschluß und Auslegungsbeschluß am 01.10.1991

Bekanntmachung der Auslegung am 17.10.1991

Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB) vom 25.10.1991

bis 26.11.1991

Satzungsbeschluß (§10 BauGB) am 26.11.1991

Anzeige an das Landratsamt (§11 BauGB) am 10.02.92...

Bestätigung durch das Landratsamt (§11 BauGB) am 12.05.92...

AUSFERTIGUNG:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates überein. Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§1-12 BauGB) sind eingehalten.

Urbach, den 20.02.92
Bürgermeister

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§12 BauGB) am 27.05.92...

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 ZWISCHEN SCHIESSGASSE UND BACHSTRASSE

Lageplan Maßstab 1:500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet
Plüderhausen, den 04. 07. 1991 / 01.10.1991 / 21. 11. 1991

VERMESSUNGSBÜRO GROSS
GOLDACKERSTRASSE 12
7067 PLÜDERHAUSEN
TELEFON 07181 / 83054

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung; sonstige Festsetzungen

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
weitere Festsetzungen	

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

MI Mischgebiet (§6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (§17 Abs.4 BauNVO)

III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze (§17 Abs.4 BauNVO)

0,4 0,6 GRZ - Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,7 1,0 GFZ - Geschosflächenzahl (§20 BauNVO)

GBH Gebäudehöhe

FiH Firsthöhe

TL Traufhöhe

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

o offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Festsetzungen gem. BauGB

Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Fläche für Garagen, Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Einfahrt

Gehweg (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Pflanzbindung - Einzelbaum

Pflanzgebot - Einzelbaum

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.7 BauGB)

Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen (§9 Abs.5 Nr.1 BauGB)

Sonstige Zeichen

Grenze sonstiger Festsetzungen

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Örtliche Bauvorschriften

SD 44-50°

Mit Erlaß vom 12.05.1992 wurde gemäß §11 Abs.3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

gez. Dr. Haas

Landratsamt Rems-Murr-Kreis