

REMS - MURR - KREIS
GEMEINDE URBACH
GEMARKUNG UNTERURBACH



Landratsamt Rems-Murr-Kreis
vom 16. DEZ. 1977

hamp

Bebauungsplan DÖLLEN V

LAGEPLAN

MASSTAB 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

rgf
Plüderhausen, den 9. April 1976 / 1. März 1977

Vermessungsbüro Günter G r o ß
7067 Plüderhausen Goldackerstr. 12 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.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigten Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Zur Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Bauliche Nutzung


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


Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)	II	0,4	0,8
	I	0,4	0,5

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

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

1.2 Bauweise: es bedeuten (§22(1) BauNVO)

1.2.1  = offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)

1.2.2  = offene Bauweise
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 Fußbodenhöhen werden, soweit nicht festgelegt, im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von Geländeschnitten festgesetzt.

1.6 Garagen (§9(1)Nr.1e BBauG) mit (§12 BauNVO)

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

1.6.1 Mindestabstand (Stauration) zur Straßenbegrenzungslinie 5,5m

1.7 Baugrundstück für Gemeinbedarf (§9(1)Nr.1f BBauG)

-Evangelische Kirche-

GRZ = 0,3

Höhenbeschränkung siehe Plan.

1.8 Sichtfelder

sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen nicht höher als 0,60m über die Straßenhöhe hinausragen.

1.9 Versorgungsflächen (Umformerstation) (§9(1)Nr.5 BBauG)

Zulässig sind der Stromversorgung dienende bauliche Anlagen bis 2,50m Höhe vom Fußboden gemessen.

1.10 Öffentliche Grünfläche -Kinderspielplatz- (§9(1)Nr.8 BBauG)

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

1.11.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis \pm 0,80m Höhe zulässig. Ausnahmen darüber hinaus können in besonders begründeten Fällen zugelassen werden.

1.11.2 Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen bzw. Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Böschungen niedriger als 50 cm sind im Lageplan nicht dargestellt.

1.12 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9(1)Nr.11BBauG)

Die im Bebauungsplan mit LR bezeichneten Flächen sind mit Leitungsrecht zu belasten.

LR₁ = Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde.

LR₂ = Leitungsrecht für Stromversorgungs-kabel zugunsten der Neckarwerke Esslingen AG

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§9(2) BBauG und
§111 LBO)

2.1 Dachform

- Z = II (zweigeschossige Gebäude)
Satteldach von 25° - 27° Neigung mit Ziegeldeckung.
Dachaufbauten und Kniestöcke unzulässig.
- Z = I (eingeschossige Gebäude)
Satteldach von 35° - 40° Neigung bzw. 21° - 23°
Neigung mit Ziegeldeckung. Dachaufbauten nicht
zulässig.
Dacheinschnitte zulässig. Kniestock max. 0,50m

2.2 Gebäudehöhe

(§111(1)Nr.8 LBO)

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

- bei Z = II 6,5m
bei Z = I bergseits 3,5m

2.3 Garagen sind mit Flachdächern bis 30° Neigung zu versehen, soweit sie nicht in das Hauptgebäude einbezogen werden. Maximale Höhe der Garagen an der Grenze 2,50m vom Fußboden gemessen.

2.4 Antennen

(§111(1)Nr.3 LBO)

Für jedes Gebäude ist nur eine Antennenanlage über Dach zulässig.

2.5 Versorgung

(§111(1) Nr.4 LBO)

Stromversorgungsleitungen sind zu verkabeln.

2.6 Äußere Gestaltung

(§111(1)Nr.1 LBO)

2.6.1 Vorgärten: Die unbebauten Flächen zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. (Sichtfelder sind freizuhalten; siehe 1.8)

2.6.2 Einfriedigungen sind als Mauern an öffentlichen Straßen und Wegen bis 30 cm Höhe zulässig. Dahinterliegende Hecken bis zur Gesamthöhe von 70 cm (im Sichtfeld 60 cm) einschl. Mauer sind möglich.

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.3 ..