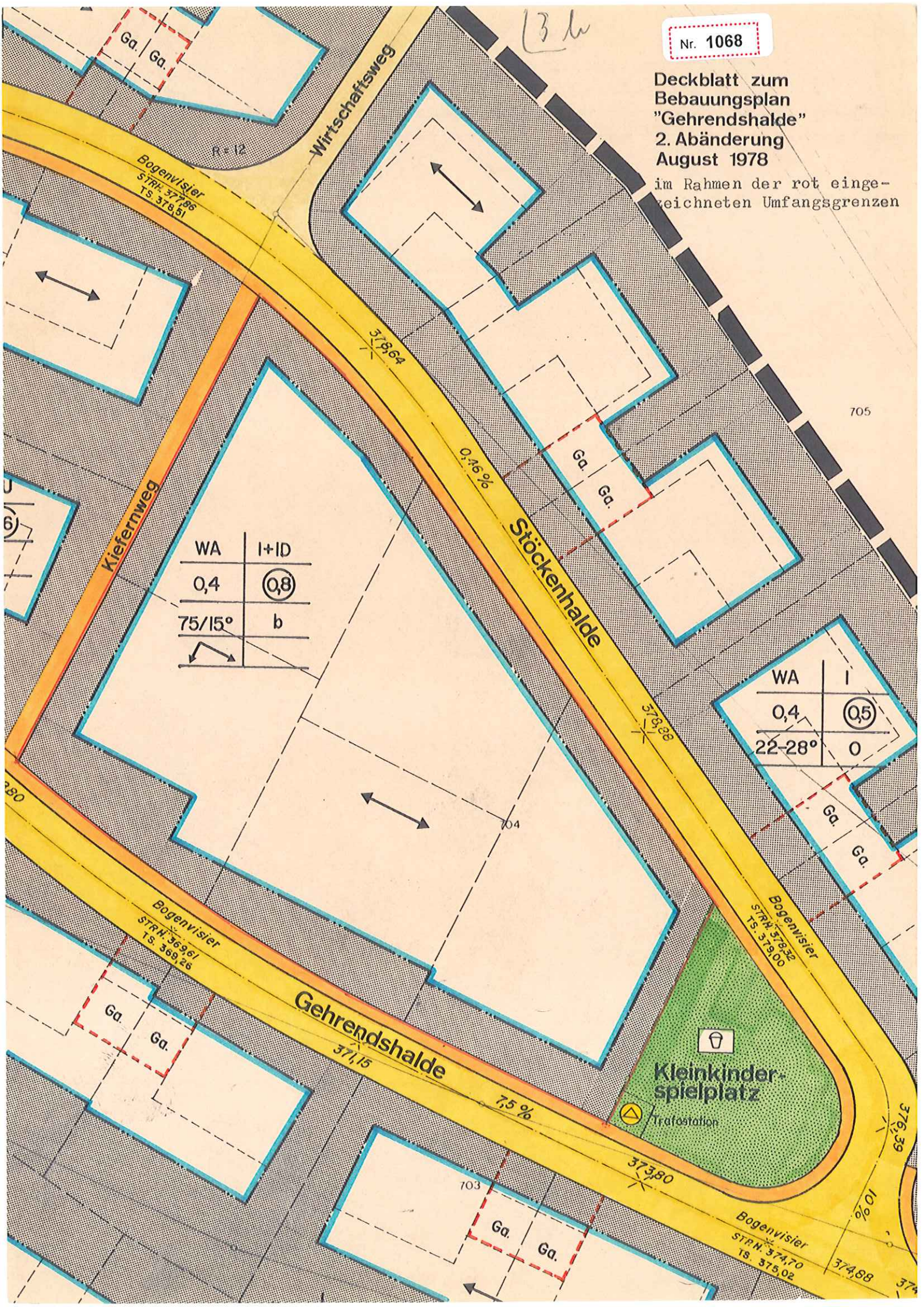


Nr. 1068

Deckblatt zum  
Bebauungsplan  
"Gehrendshalde"  
2. Abänderung  
August 1978

im Rahmen der rot eingezeichneten Umfangsgrenzen



WA	I+ID
0,4	⊙8
75/15°	b

WA	I
0,4	⊙5
22-28°	0

Landkreis Schwäbisch Hall

Gemeinde Fichtenberg

# Bebauungsplan "Gehrendshalde"

2. Abänderung

M 1:500

Nr. 1068

## TEXTTEIL:

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie früheren baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben. Den Plan liegen das Bundesbaugesetz i.d.F. vom 18.8.1976, die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 26.11.1960 und die Landesbauordnung i.d.F. vom 20.6.1972 zugrunde.

In Ergänzung der Planeintragungen wird folgendes festgesetzt:

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG)

1. Bauliche Nutzung
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmen i.S.d. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(gemäß Planeinschrieb)
  - 1.3 Zahl der Vollgeschosse  
(Gemäß Planeinschrieb). Anmerkung: Bei der Zahl der Vollgeschosse sind den Zahlen der echten Vollgeschosse die anrechenbaren Untergeschosse mit "U", der Dachgeschosse mit "D" angefügt.
2. Bauweise  
Offene oder besondere Bauweise (§22 BauNVO) gemäß Planeinschrieb.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bergseits nicht mehr als 0,5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Die unter Ziff. 10 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.
4. Stellung der baulichen Anlagen  
Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.
5. Nebenanlagen  
i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
6. Flächen und Garagen und Stellplätze  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.  
Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
7. Böschungen an Verkehrsflächen  
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern, sind vom Angrenzer auf den Bauflächen zu dulden.
8. Pflanzbindung  
Die eingetragenen Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Der Gehölzstreifen längs des Bachverlaufes ist auf eine Tiefe von 5 m dauernd unversehrt zu erhalten und der natürliche Nachwuchs zu belassen oder durch standortgerechte Gehölze gegebenenfalls nachzupflanzen.

### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 111 LBO)

9. Äußere Gestaltung
  - 9.1 Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben und Materialien ist nicht zulässig. Dachbedeckungen rot bis dunkelbraun. Der Einbau von Solarzellen in die Dachhaut ist zulässig.
  - 9.2 Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln.
10. Gebäudehöhen  
Die Höhe des Gebäudes, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:  
bergseits 3,50 m  
talseits 6,00 m  
Die Firsthöhe darf nicht mehr als 8 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen.
11. Dachform und Dachneigung  
Die Dächer sind als Satteldach (Walmdach) oder Pultdach auszuführen, Dachneigung gem. Einschrieb im Plan. Nebengebäude (Garagen), sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, als Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach bis 6° Dachneigung. Dachaufbauten sind unzulässig.
12. Garagen  
Freistehende, an die Grenze gebaute Garagen sind bis max. 2,50 m Höhe zulässig. Sie sind baulich und farblich aufeinander abzustimmen.
13. Abgrabungen und Aufschüttungen  
Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf NN im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.
14. Einfriedungen und Stützmauern  
Als Grenzabpflanzung ist eine Bepflanzung mit ungeschnittenen, freiwachsenden Sträuchern und Büschen zulässig, die an den seitlichen Grenzen mit bis zu 0,80 m hohem feuerverzinkten Knotengeflecht versehen werden kann. Tote Einfriedungen, wie Sockelmauern u.dgl., sind nicht zulässig. Notwendige Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind im Zuge der Straßen- und Wegebaumaßnahmen zu erstellen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß vom .....  
(§ 2 Abs.1 BBauG)

Ortsübliche Bekanntmachung vom .....  
(§ 2 Abs.1 BBauG)

Auslegungsbeschuß vom .....  
(§ 2a Abs.6 Satz 1 BBauG)

Ortsübliche Bekanntmachung vom .....  
(§ 2a Abs.6, Satz 2 BBauG)

Öffentliche Auslegung vom ..... bis .....  
(§ 2a Abs. 6, Satz 1)

Als Satzung beschlossen am .....  
(§ 10 BBauG)

Genehmigt vom Landratsamt Schwäb. Hall  
mit Erlaß vom ..... AZ .....  
(§ 11 BBauG)

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung  
am .....  
(§ 12 BBauG)

den .....  
(Bürgermeister)

Entwurf gefertigt:  
Landratsamt Schwäb. Hall  
-Kreisplanungsamt-

Schwäb. Hall, den 6.9.1978.

*N. Eckelmann*  
(Eckelmann)

## ZEICHENERKLÄRUNG:

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II (I+U)** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zweigeschossig (ein Vollgeschosß und ein anrechenbares Untergeschoß/Dachgeschosß)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ 0,6** Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- b** besondere Bauweise (§ 22 BauNVO):  
Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 35 m Länge  
offene Bauweise (§ 22 BauNVO):  
nur Einzelhäuser  
nur Einzel- und Doppelhäuser  
nur Doppelhäuser und Hausgruppen bis 35 m Länge
- O** nur Einzelhäuser
- △** nur Einzel- und Doppelhäuser
- △** nur Doppelhäuser und Hausgruppen bis 35 m Länge
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- ↔** Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG); verbindliche Hauptgebäude- oder Hauptfirstrichtung
- △** von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG). Bepflanzungen und Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0,8 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.
- Verkehrsflächen (Gehweg, Fahrbahn) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- P** Verkehrsflächen (Parkplätze) (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)
- Ga** Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- |||||** Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BBauG)
- Flächen für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- Führung von Versorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG).
- LR** Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)
- Pflanzbindung und Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG):  
Pflanzgebot für Baumgruppen, Einzelbäumen  
Pflanzgebot für Buschgruppen
- Bindung für die Erhaltung von Baumgruppen, Einzelbäumen
- △** Umformerstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)
- △** Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- × 333,50** Geländehöhe bestehend
- × 333,50** Projekthöhe (z.B. Verkehrsflächen)

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform, Dachneigung	Bauweise