

Stadt Aulendorf  
Landkreis Ravensburg

Textteil zum Bebauungsplan "Grosser Esch II" in Zollenreute

-----  
B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N  
-----

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 BGBl. S. 2253
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Neufassung vom 23.01.90
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. S. 833)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)
- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

B) Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind, falls vorhanden, sämtliche genehmigten Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

C) Schriftliche Festsetzung:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO  
=====

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan. Seine Festsetzungen sind rechtsverbindlich für die Gemeinde, die Baugenehmigungsbehörden und die Bürger.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (Mi) festgesetzt.

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (s. Nutzungsschablone).

Nebenanlagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig mit Ausnahme von Kabelverteilerkästen für Post und EVS, von Pergolen und Verbindungsgängen. Garten- und Gerätehäuschen sind als Anbauten genehmigungspflichtig.

Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltungen sind ausgeschlossen (§ 14 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ). Die Angaben sind der Nutzungsschablone, dem Bebauungsplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte, soweit sich aus dem eingetragenen Baufeld keine geringere GRZ und GFZ ergibt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt, in der Regel als Einzelhäuser, Doppelhäuser sind nur an den ausgewiesenen Stellen zugelassen.

Für die Bauweise, Stellung der Gebäude, Firstrichtungen gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.

Die überbaubaren Grundstückslflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Ausnahmen nach § 31 sind zugelassen für notwendige Überschreitungen für die Einrichtung von Erschließungsflächen (Treppenhaus, Balkone) bis max. 2,5 m über die Baugrenze sowie die Überschreitung in Form von Querhäusern zur Erzielung einer größeren Wohnfläche in einer Breite von 8 m und einer Tiefe von max. 4 m. Weiterhin sind eingeschossige Glasbauten (Wintergärten) außerhalb der Baufläche unter Wahrung der Abstandsflächen zugelassen.

Nicht überbaut werden dürfen die u. U. im Lageplan kenntlich dargestellten Grundstückslflächen, in denen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserversorgung, Kabel, Kanalisation) verlaufen.

Baugrundstücke für den Gemeindebedarf wie Telefon, Trafostation und verschiedenen öffentliche Parkplätze mit den zugehörigen Grünflächen sind aus dem Bebauungsplan zu ersehen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (2) BauGB

Die im Bebauungsplan eingetragenen Festsetzungen der Höhenlage der baulichen Anlagen gelten für die Erdgeschoßfußbodenhöhen. Sie sind auf NN bezogen.

Die in der Nutzungsschablone angegebenen Traufhöhen sind als Höchstgrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken, § 9 (1) 4 BauGB

Sie sind nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig.

Die Garagen sind mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Wohngebäude auszuführen. Garagen auf Grenzen mit Giebel zur Grenze sind gemäß Bebauungsplan zulässig. Ausnahmsweise sind Garagen über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufläche bis zu 8 m Tiefe zur Unterbringung von Fahrrädern, Garten-geräten .... zulässig.

Unmittelbar an Garagen angehängte Rinnen sind über Nachbargrundstücken zulässig.

Verkehrsanschlüsse der Grundstücke an die Planstraßen sind nur an den im Bebauungsplan eingetragenen Zufahrten zulässig.

6. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB

Sie sind nur an den ausgewiesenen Flächen im Mischgebiet zulässig.

Vorgesehen ist einerseits eine Bebauung für Bauhof-, Feuerwehr- und Ortsvorsteherräume, andererseits eine Reservefläche, die als Festplatz für Wohnnachbarschaft genutzt werden kann.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) 10 BauGB

Im Planungsgebiet sind Sichtfelder lediglich bei der Einmündung der Haupterschließungsstraße in die Mochenwanger Straße vorgesehen.

Dieses Sichtfeld ist von Sichthindernissen jeglicher Art über 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Entlang der Mochenwanger Straße (L 273) ist ein von der künftigen Bebauung freizuhaltender Streifen im Bebauungsplan eingetragen. Sein Abstand zwischen Fahrbahnrand und Baugrenze beträgt 20,0 m

8. Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt. Der Umfang und die Gestaltung der Verkehrsflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Für den ruhenden Verkehr sind Parkplatzbuchten entlang der Erschließungsstraßen bzw. eine Parkplatzfläche beim Grundstück des Gemeinbedarfes vorgesehen.

Die Laternen für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

9. Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauGB

Der Bebauungsplan weist den Standort einer Umspannstation des Energieversorgungsunternehmens aus.

10. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen  
§ 9 (1) 13 BauGB

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Erdkabel zu verlegen, sofern nicht übergeordnete gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

11. Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen über Grünflächen getroffen worden. Es sind Verkehrsgrünflächen ausgewiesen, die Bestandteil der Erschließungsanlagen sind. Hierzu zählen auch die Baumstandorte im Straßenbereich.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, § 9 (1) 17 BauGB

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen über 50 cm Höhe sind nur im Straßenbereich an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen zulässig.

13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen,  
§ 9 (1) 21 BauGB

Ein Leitungsrecht für das vorhandene 20 KV Kabel auf Privatgrundstücken ist entsprechend den Eintragungen vorgesehen.

14. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 25a BauGB

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen über Pflanzgebote und Pflanzempfehlungen im öffentlichen und privaten Bereich getroffen worden:

Die Abgrenzung des Gebietes (Grundstücke) zur freien Landschaft ist mit Hecken- und Buschpflanzen sowie Laubbaumgruppen (Obstbäume) vorzunehmen. Um eine landschaftsgerechte Einbindung sicherzustellen, erhält der Erschließungsträger das Recht mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahme die vorgenannte Randbepflanzung vorzunehmen.

Die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sind verbindlich.

Die Gesamtbreite des Pflanzstreifens muß mindestens 3,5 m betragen. Bei in Richtung Neubaugebiet fallendem Gelände ist dieser Streifen mit einem 40 bis 50 cm überhöhten Geländewall auszuführen.

Zur Eingrünung der Bebauung un äußerer Abschirmung sollen vorwiegend heimische Laubgehölze verwendet werden.

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
 Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)  
 Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
 Feldahorn (*Acer campestre*)  
 Hartriegel (*Corylus mas*)  
 Hasel (*Corylus avellana*)  
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
 Holunder (*Sambucus nigra*)  
 Hundsrose (*Rosa canina*)  
 Salweide (*Salix caprea*)  
 Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)  
 Weißdorn (*Crataegus carrierei*)  
 Zitterpappel (*Populus tremula*)  
 sowie Obstbäume aller Arten und Züchtungen

15. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 25b BauGB

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes zu erhalten. Insbesondere sind die Bäume während der Bauzeit durch entsprechende Maßnahmen zu schützen.

16. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen zum Herstellen des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

Stützmauern zum Abfangen der Böschungen sind nicht zulässig. Die sonstigen Nutzung der Böschung bleibt dem Eigentümer unbenommen.

Die Abstützungen der Staßeneinfassungen sind auf dem privaten Grundstücken zu dulden (Betonabstützungen der Kanten- oder Pflasterstrandsteinen).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (4) BauGB, § 73 LBO

1. Grenz- und Gebäudeabstände

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung; sind jedoch im Bebauungsplan durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten. Bei Garagen ist Grenzbebauung bei entsprechender Eintragung im Bebauungsplan zulässig.

2. Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer zugelassen. Dachaufbauten werden zugelassen. Die Dachflächen sind mit einem roten bis rot-braunen, nicht gleißenden Bedachungsmaterial Kleinen Formats (Ziegel) einzudecken. Schwarze Dachziegel sind nicht zugelassen. Solaranlagen werden zugelassen. Die in der Nutzungsschablone festgelegten Dachneigungen sind einzuhalten. Es können Dachneigungen 32° bis 38° gewählt werden. Garagen erhalten die gleiche Dachneigung und Dach-eindeckung. Für den Außenanstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

3. Gebäudehöhen

Die Sockelhöhe (OK Erdgeschoßfußboden) ist auf NN im Bebauungsplan festgelegt. Die zul. Traufhöhe darf max. 3,45 m bzw. 4,0 m im Mischgebiet über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten, siehe Eintragungen im Bebauungsplan. Maßgebend für die Höhe ist das Maß von Oberkante Fußboden der Erd-geschoßdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwände mit Sparren-unterkante.

Mit der festgesetzten EG-Fußbodenhöhe über NN und der ebenfalls festgesetzten Traufhöhe ergibt sich in der Regel einge-schossiges Wohngebäude mit einem zulässigen Dachausbau. Bei einigen Grundstücken liegt eine Geländeneigung vor, die eine Fensterbelichtung des Kellergeschosses ohne Lichtschächte ermöglicht.

Um ein zweigeschossiges Erscheinungsbild zu vermeiden, darf kein Geländeabtrag vorgenommen werden.

4. Antennen

Es ist unzulässig, mehr als eine Antenne auf einem Gebäude anzubringen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen an den öffentlichen Flächen (Straßen, Wege) sind nur in Form von Sträuchern und Hecken zulässig. Um fremden Zugang vom Grundstück fern zu halten sind 80 cm hinter der Grundstücksgrenze max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune zulässig, die künftig durch die zuwachsende Begrünung überdeckt werden.

D) Hinweis

1. Höhenlage der Gebäude

Dem Baugesuch sind Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des Geländes beizufügen.

Die Geländeschnitte sind an jede Gebäudeseite über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße zu legen.

2. Nachbargebäude

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vor-handen, sind diese in die Geländeschnitte lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

Ostrach, den 17.04.1990  
geändert, den 11.09.1990

*Reckmann*  
.....  
Ing.-Büro Reckmann GmbH  
Albert-Reis-Straße 1  
7965 Ostrach 1

Hans-Kuony-Straße 15  
7768 -Stockach

5. Dez. 1990  
Aulendorf, den .....

*[Signature]*  
.....  
Bürgermeister