

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
"ORTSENDE" DER STADT AULENDORF, ORTSCHAFT TANNHAUSEN, VOM 08.11.1990

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.7.1988 (BGBI. I S. 1093).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBI. I S. 1763, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990, BGBI. I S. 2253).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGBI. I S 833).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (BGL. S 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.2.1988 (BGI. S 55).

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

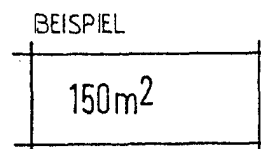
§ 9 (1) 1 BauGB Die Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach
§ 4 (1) (2) 1,2 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4 (3)
werden nicht zugelassen.



§ 14 BauNVO Nebenanlagen

Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO werden nach § 14 (1) Satz 3 BauNVO eingeschränkt. Zulässig sind nur die unter § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) und (5) BauNVO bei den planungsrechtlichen Festsetzungen beschriebenen Nebenanlagen und Einrichtungen. Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO werden allgemein zugelassen.

§ 9 (1) 1 BauGB Das Maß der baulichen Nutzung
i.V.m. § 16 (2)
1 BauNVO und Größe der max. zulässigen GESCHOSS-
§ 20 (2) (3) FLÄCHEN innerhalb der vorgeschlagenen
(4) BauNVO Grundstücksfläche.



Siehe Einschrieb in die Nutzungsschablone.

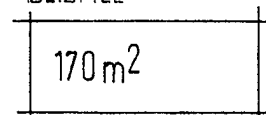
Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen und Treppenträumen in anderen Geschossen werden nicht hinzugerechnet.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie baulichen Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

i.V.m.
§ 16 (2) 1 + (3)
1 BauNVO u.
§ 19 (4)
BauNVO

Größe der max. zulässigen GRUNDFLÄCHEN innerhalb der vorgeschlagenen Grundstücksfläche der baulichen Anlagen.

BEISPIEL



Siehe Einschrieb in die Nutzungsschablone.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

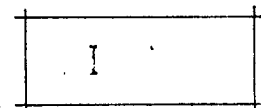
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in 1. 2. 3. bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

§ 16 (2) 3
BauNVO

Zahl der Vollgeschosse

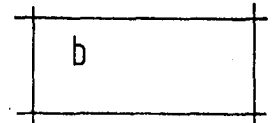
Eingeschossig mit einem nicht als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß



Berechnung nach der LBO in der Fassung vom 28.11.1983

§ 9 (1) 2 BauGB Die Bauweise
i.V.m. § 22 (2)

i.V.m. § 22 (4) Die besondere Bauweise b läßt zu, daß die Gesamthöhe für Gebäude im Grenzabstand innerhalb der Baugrenzen nur die Garagen einschl. Nebenräume enthalten, bis 5 m und an den Nachbargrenzen eine mittlere Höhe bis 3,5 m über der Fußbodenhöhe betragen darf. Ansonsten gilt die offene Bauweise.



Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Geschoßzahl
Max. Grundfläche der baul. Anlage	Max. Geschoßfläche der baul. Anlage
Bauweise.	
Bauordnungsrechtl. Festsetzungen wie Dachform, Dachneigung.	
max. Traufhöhe	
max. Firsthöhe	

Beispiel

WA	I
170 m ²	150 m ²
b	—
SD.	DN. 38-40°
TRH. MAX.	3.50m
FH. MAX.	8.20m

§ 9 (1) 2 BauGB Die überbaubaren und die nicht überbaubaren
i.V.m. Grundstücksflächen

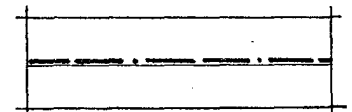
§ 23 (1) (3)
BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Baugrenzen

§ 23 (5) BauNVO Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen nur zulässig:

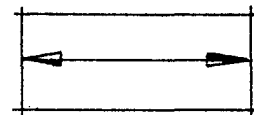
Nicht überdachte Stellplätze, Zäune, Mauern, die zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen dienen, Treppen- und Rampenanlagen, nicht überdachte Schwimmbecken bis 50 m³ Fassungsvermögen, Pflanzbecken, Müllboxen, Wäschetrockenanlagen, Schaukelgerüste und Sandkästen, Gewächshäuser - Firsthöhe max. 2,30 m - Geräte- oder Holzschuppen sind bis 20 cbm umbauten Raum zulässig, Firsthöhe max. 3,0 m, wobei auf dem Baugrundstück nur eine dieser Anlagen errichtet werden darf.



Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind darüber hinaus zulässig:

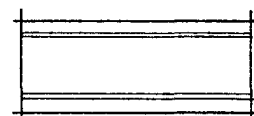
Pergolen und überdachte Freisitze mit Sichtschutzwänden bzw. Rankgerüsten, Geräte- und Holzschuppen, allerdings nur in Verbindung mit den Wohngebäuden.

Stellung der baulichen Anlagen.



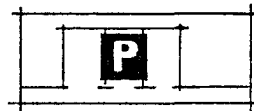
§ 9 (1) 2 BauGB Firstrichtung für den Hauptbaukörper. Untergeordnete Nebenkörper wie: Wiederkehren, Erker usw. können andere Firstrichtungen haben.

§ 9 (1) 11 BauGB Die Verkehrsflächen

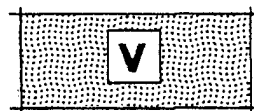


- Straße

- öffentliche Parkplätze

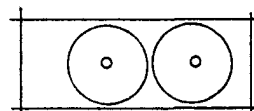


- Verkehrsgrünfläche



§ 9 (1) 17 BauGB Die Flächen für Aufschüttungen. Die nicht bebauten Grundstücksflächen, insbesondere die Fläche zwischen öffentl. Straße und Gebäuden müssen mit dem anfallenden Aushubmaterial angeschüttet werden.

§ 9 (1) 25 a BauGB Pflanzgebot für Bäume



Die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Flächen mit heimischen, hochstämmigen Laubbäumen hat nach dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die eingetragenen Standorte der Bäume sind auf dem Grundstück bis zu 5 m verrückbar. Für Grundstücksabgrenzungen sind die angegebenen Hecken und Gehölze zu verwenden.

Pflanzvorschlag

Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Rotdorn	(Crataegus laevigata "Paul's Scarlet")

Gehölze für Hecken als Grundstücksabgrenzung
(Empfehlung)

Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Strauchrosen	in Arten und Sorten

§ 9 (1) 26 BauGB Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Errichtung des Straßenkörpers notwendig werden, sind auf dem privaten Grundstück zu dulden.

§ 9 (2) BauGB Höhenlage der baulichen Anlagen

Erdgeschoßfußbodenhöhe bezogen auf NN

Die eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen müssen mindestens über 30% der zugehörigen Geschoßfläche eingehalten werden. Sie kann, in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde bis zu 40 cm verändert werden.

Die eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe ist die Bezugsebene für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe.

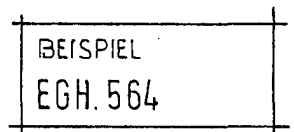
Die Höhenlage der Garagen richtet sich nach der dort bestehenden Straßenhöhe.

Die Garagenfußbodenhöhe kann bis zu 30 cm darüber oder darunter angeordnet sein. Höhenlage der Straße bezogen auf NN. Angabe des Visierbruchs und Gefälles.

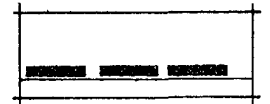
Siehe dazu auch Ausbaupläne des Ing. Büros.

Alle Höhenangaben siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes.

Alle NN-Höhen sind auf das neue Württ. System bezogen.



§ 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB Geländeveränderungen

i.V.m.

§ 73 (1) LBO

Die nicht bebauten Grundstücksflächen müssen mit dem anfallenden Aushubmaterial insbesondere zwischen Straße und Gebäuden angeschüttet werden.

Abgrabungen des Geländes, die zur Belichtung von Hanggeschoßräumen dienen, sind nicht zugelassen.

Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze, sowie deren Gestaltung.

Die Garagen bzw. überdachten Stellplätze können im Haus oder als Anbau oder freistehend innerhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden.

Bei zusammengebauten Grenzgaragen sind gleiche Dachneigungen, Dachdeckungen und Traufhöhen zu wählen.

Bei freistehenden und in der Abstandsfläche geplanten Garagen und Stellplätze kann die Dachneigung ausnahmsweise bis zu 5° Dachneigung unter der des Hauptbaukörpers liegen, sofern gestalterische Gründe nicht entgegenstehen. Garagen im Untergeschoß sind nicht zulässig.

Dachform:

Satteldach, gleichschenkelig bzw. einhäufig, soweit dies durch Dachabschleppungen entsteht.

Dachneigung:

Beide Dachseiten müssen dieselbe Dachneigung haben.

Siehe Einschrieb in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

"Wiederkehren" sind zulässig, sofern sie in Höhe und Breite deutlich unter den Abmessungen des Hauptbaukörpers liegen. Bei Wiederkehren kann die Dachneigung bis + - 5° verändert werden.

Dachdeckung:

Hauptbaukörper, Anbauten, Nebenanlagen, Satteldachgaragen, Dachgauben sind mit roten oder rotbraunen oder engobierten Dachziegeln oder mit roten oder rotbraunen oder eingefärbten Betondachsteinen zu decken.

Anlagen zur Einsparung von Primärenergie (Sonnenkollektoren usw.) sind zugelassen.

Dachvorsprünge:

sind kräftig auszubilden.

Dacheinschnitte:

sind bis zu 1/3 der dazugehörigen Dachlänge zulässig.

Dachaufbauten:

sind bis zu 1/3 der dazugehörigen Dachlänge zulässig. Dachgauben sind in Einzelgauben mit einer max. Ansichtsbreite bis 2,50 m auszubilden. In der gleichen Dachfläche dürfen nicht gleichzeitig Dacheinschnitte und Dachaufbauten eingebaut werden.

Außenwandgestaltung:

Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen oder in geschlemmtem Mauerwerk auszuführen und hell zu tönen. Zur Fassadengliederung können Teilflächen in Holz ausgeführt werden. Alle Holzteile sind entweder deckend in nicht aufdringlichen Farbtönen zu streichen oder mit Holzlasur, die im Farbwert den einheimischen Hölzern entspricht, zu behandeln. Dasselbe gilt für Sichtschutzeinrichtungen und Stützmauern, die darüber hinaus in Holz oder als Natursteinmauerwerk ausgeführt werden können.

Gestaltung der Nebenanlagen:

Pult- oder Satteldach in gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude, sofern an das Hauptgebäude angebaut. Bei freistehenden Nebenanlagen (Geräte- bzw. Holzschuppen) Dachneigung mind. 20°. Außenwandgestaltung wie das Hauptgebäude oder mit einfacher Brettschalung.

Gestaltung der privaten Stellplätze:

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Oberflächenbelag auszuführen. Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

i.V.m.

§ 73 (1) 3

LBO

Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage nicht möglich ist, wird pro Gebäude eine Antennenanlage zugelassen.

Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.

§ 73 (1) 5 LBO

Einfriedigungen:

Einfriedigungen sind als Holzzäune max. Höhe 0,90 m, als geschnittene oder lockere Hecke mit innenliegendem Wildzaun max. Höhe bis 1,20 m zulässig.

Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedigungen in mind. 1 m Entfernung anzuordnen.

Als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist bei allen Einfriedigungsarten eine Höhe bis 1,50 m zulässig. Sockelmauern dürfen nicht mehr als 0,15 m über Straßen- bzw. Gehweg- bzw. Geländeoberkante errichtet werden.

Im Straßenkreuzungs- und Garageneinfahrtsbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nur Einfriedigungen bis 70 cm Höhe zulässig. Bei allen Einfriedigungsarten ist das Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württemberg zu beachten.

§ 73 (1) 7 LBO Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhe wird durch die max. Traufhöhe und die max. Firsthöhe

TRH. MAX.
FH. MAX.

bestimmt. Die max. Traufhöhe und die max. Firsthöhe sind in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

Bezugshöhe für die Bemessung der max. Trauf- und Firsthöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe. Von dieser aus wird gemessen:

1. Die Traufhöhe am Schnittpunkt der gedachten Außenwandlinie mit der Oberkante Bedachungsmaterial. Die Traufhöhe muß auf mind. 50% der Gebäudelänge eingehalten werden.
2. Die Firsthöhe bis Oberkante Bedachungsmaterial.

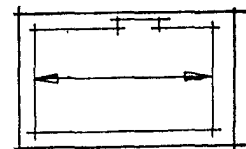
HINWEISE

1. Ungefähre Grundstücksfläche der Baugrundstücke.
2. Planungsnummer der Gebäude.

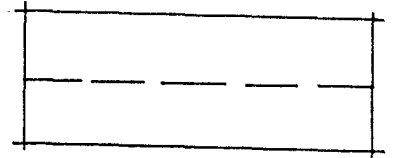
BEISPIEL
GSTFL. CA. 805 m

7

Unverbindlicher Planungsvorschlag für Gebäude.



3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze.
4. Garagen und Stellplätze.



Nach § 39 (1) LBO sind Stellplätze und Garagen in ausreichender Anzahl herzustellen. Verlangt werden:
bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern für jede Hauptwohnung eine Garage oder ein überdachter Stellplatz und ein Stellplatz. Für jede Kleinwohnung (auch Einliegerwohnung) eine Garage oder überdachter Stellplatz.

5. Dem Baugesuch sind amtliche Geländeschnitte in ausreichender Anzahl beizulegen. Die Anfüllung des anfallenden Aushubmaterials muß darin ersichtlich sein.
6. Wegen der Höhenlage des vorhandenen Kanals in der Tannhauser Straße sind die Kellergeschosse im Planungsgebiet nicht mit natürlichem Gefälle entwässerbar.
7. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt der ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der LBO ergangenen örtlichen Bauvorschrift (siehe C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zuwiderhandelt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
"ORTSENDE" DER STADT AULENDORF, ORTSCHAFT TANNHAUSEN VOM 08.11.1990

GEFERTIGT: KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG

ANERKANNT: AULENDORF, den

Bürgermeister

Heinzler