

GEMEINDE HOCHDORF GEMARKUNG HOCHDORF

BEBAUUNGSPLAN "AUWIESEN I"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND

DAS BUNDESBAUGESETZ (BBauG) 1976

geändert d. Novellen vom 03.12.1976 (BGBL.I S.3281) und vom 06.07.1979 (BGBL.IS.949) in der Fassung vom 15. 09. 1977 (BGBL. I S. 1763) in der Fassung vom 28.11.1983

Flächen für die

Landwirtschaft

Pflanzgebot für

Einzelbäume

Grenze des räumlichen

Bebauungsplans

eltungsbereichs des

Vorgeschlagene Eigentumsgrenze

in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBL. I S. 2256 ber. S. 3617)

ZEICHENERKLÄRUNG

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1981 (Planz. V. 81) vom 30.07.1981 (BGBL . I S. 822)



Dachformen

Satteldach

Pultdach (höhenversetztes Satteldach)

Baugrenze _____ Stellung der bau-

lichen Anlagen Verkehrsflächen

Füllscheme der Nutzungsschablone

I_mHB	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
(0,45)	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
S, P 28°	Bauweise	Dachform, Dachneigung
qm xx. 2 WE	Mindestgröße der Grundstücke Begrenzung der Wohnungszahl	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> (§ 9 BBauG und BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BBauG und § 4 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb in Plan

Allgemeines Wohngebiet (WA / gemäß § 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In sämtlichen Plangebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Die Festsetzungen Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) (§ 19 BauNVO) GRZ = Grundflächenzahl GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

a) offene Bauweise für Hauptgebäude (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Entsprechend Planeintrag sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

b) abweichende Bauweise für Nebengebäude und Garagen (§ 22 Abs. 5 BauNVO) Abweichend von der LBO § 6 wird für Garagen, überdachte Freisitze, Gewächshäuser, Wintergärten und Pergolen die Wandfläche bei Grenzbauweise bis max. 32 qm und die Firsthöhe bis max. 4,5 m auf Fußbodenhöhe bezogen zugelassen. Vorgenannte Nebenanlagen und Garagen sind nur auf den Bauflächen und auf den für Garagen besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.1.4 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO) Untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baufläche zulässig, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufge-

1.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG) Die Gebäude- und Hauptfirstrichtung ist entsprechend den eingetragenen Richtungspfeilen auszuführen. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Anbauten bzw. Gebäudeteile.

1.1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Erdgeschoß-Fußbodenhöhen (EFH) sind bis 30 cm über angrenzendem Straßenniveau zulässig. Als Ausnahme kann zur Anpassung an höherliegendes Gelände die EFH auf max. 20 cm über Gelände angehoben werden.

1.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG)

Baugrundstücke dürfen die im Plan ausgewiesenen Mindestgrößen nicht unter-

1.3 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG) Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung (Bepflanzung, Einzäunung o. ä.), die eine max. Höhe von 0,70 m überschreitet freizuhalten.

1.4' VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

a) Wohnwege und untergeordnete Erschließungsstraßen werden entsprechend Planeintrag als verkehrsberuhigte Straßen ausgeführt.

b) Die im Plan eingetragenen Grundstückszufahrten (Gehwegüberfahrten) sind einzuhalten.

1.5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

Die im Plan mit Pflanzsymbolen gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen. Als Einzelbäume sind hochstämmige, vollkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten, wie z. B. Kugel- und Feldahorn, Kugelakazie, -esche, Rotdorn, Säulen-, Hainbuche und Birke. Die Festsetzung für Pflanzungen dient der gezielten Durchgrünung, Bauquartier-Gliederung und Wohnumfeldverbesserung im gesamten Baugebiet.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 13 u. § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

2.1.1 Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Hauptgebäude sind je nach Planeinschrieb mit Sattel- oder höhenversetztem Pultdach (Satteldach) auszuführen. Gebäude mit Dach- bzw. Trauflängen über 12 m sind durch Vor- und Rücksprünge bzw. Höhenversätze zu gliedern.

Garagen sind mit Sattel- oder Walmdach auszuführen. Bei Garagen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude, kann als Ausnahme das Dach des Hauptgebäudes weitergeführt bzw. abgeschleppt werden. Diese Ausnahme gilt auch bei Grenzbauweise.

b) Dachneigung

Nach Planeinschrieb Abweichungen bis 3° können aus Ausnahme zugelassen werden. Die in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen können, sofern nach 2.5 die zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird mit der Dachneigung des Hauptgebäudes ausgeführt werden.

c) Dacheindeckung

Schräg geneigte Dachflächen sind mit rot bzw. braun getönten Dacheindeckungsmaterialien auszuführen. Metallisch glänzende, spiegelnde oder schwarze Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig.

d) Sonnenkollektoren

sind als Ausnahme bei geneigten Dächern zulässig, wenn sie niveaugleich in die Dachfläche eingebaut sind.

e) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten im Sinne von Zwerch- oder Dreiecksgauben können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Gaubenhöhe nicht mehr als die Hälfte der Gesamtdachhöhe und die Summe von Einzelgauben die Hälfte der Dachlänge nicht überschreitet. Einzelgauben sind bis max. 1,50 m Breite Dacheinschnitte können als Ausnahme zugelassen werden, sofern der Einschnitt die halbe Gesamtdachhöhe und 1/3 der Dachlänge nicht über-

2.1.2 Gebäude- und Fassadengestaltung (§ 13 und § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

a) Gebäudefronten über 12 m Länge sind durch Vor- und Rücksprünge zu glie-

b) Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind, sofern sie unmittelbar aneinander anschließen, in Gebäudehöhe. Gesimsbreite. Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen. Kostenaufwendige Ausführungen sind zu vermeiden.

2.1.3 Werbeanlagen und Automaten (§ 13 u. § 73 Abs. 1 Ziff. 1 u. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung, an Fassaden im Erdgeschoß zulässig. Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie Auskragungen in den öffentlichen Verkehrsraum sind unzulässig.

2.2 ANTENNENANLAGEN (§ 73 Abs. 1 Ziff. 3 LBO) Je Gebäude ist nicht mehr als eine Außenantenne zulässig.

2.3 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN (§ 73 Abs. 1 Ziff. 4 LBO) Im Geltungsbereich sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Die Versorgung hat über Erdkabel zu erfolgen.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE SOWIE DER EINFRIE-DIGUNGEN UND DER GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

2.4.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

> a) Tieferliegende Vorgartenflächen zwischen Straße und Gebäudeflucht sind auf das Niveau der anschließenden Verkehrsfläche anzuschütten.

b) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straße und Baugrenze sind als freibepflanzte Vorgartenflächen mit Rasen, Baumund Buschgruppen zu gestalten.

c) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, sofern sie durch Planeintrag nicht besonders ausgewiesen sind, ab 0,50 m Höhenveränderung genehmigungspflichtig. An Grundstücksgrenzen sowie Garagenzufahrten, ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Geländeeinschnitte für Zufahrtsrampen zu Garagen in Untergeschosse sind unzulässig.

d) Der Stauraum vor Garagen ist mit einer Steigung bzw. Neigung bis max. 5 % zulässig.

2.4.2 Grundstückseinfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

a) Mit allen Einfriedigungen und hochwachsenden Bepflanzungen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m (Freihaltezone) von der öffentlichen

b) Zäune, Hecken, Stützmauern

Verkehrsflächen einzuhalten.

Entlang verkehrsberuhigter Straßen sowie Geh- und Radwegen sind Zäune und Hecken unzulässig. Zulässig sind an seitlichen und rückwärtigen Grenzen Spann- oder Maschendrahtzäune in die eine freie Bepflanzung einwachsen kann oder dichtbepflanzte Hecken bis 1,20 m Höhe. Stacheldrahtzäune sind allgemein unzulässig.

2.5 GEBÄUDEHÖHEN (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

In Ergänzung zu 1.1.6 gilt, sofern die Höhenangaben nicht zwingend festgesetzt sind:

Gebäudehöhen werden an der Traufe von OK-Sockel (EFH) bis Schnittpunkt äußerster Hausgrund/OK-Sparren bzw. am Dachfirst von OK-Sockel (EFH) bis OK-Dachfirst (Sparren) gemessen. Gebäudeteile zwischen Geländeniveau und EFH werden in die Höhenangaben nicht mit einbezogen. Es gilt für

> 3,25 m 7,00 m 7,80 m

eingeschossige Gebäude (I)

Kniestöcke sind allgemein zulässig, wenn dadurch die Gebäudehöhe an der Traufe nicht überschritten wird

Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden

sowie Oberirdische Garagen max. 3,00 m

Hinweise

3.1 HÖHENANGABEN Ü NN

Sämtliche Höhenangaben über NN sind im Neuen System ausgewiesen. Straßenhöhen sind den Erschließungsprojekten nachrichtlich übernommen. Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Richtwerte. Die endgültige Festlegung erfolgt gemäß § 11 LBO im Baugenehmigungsverfahren.

3.2 OBERFLÄCHENWASSER

ist auf eigenem Grund und Boden in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies gilt besonders für Pkw-Stellplätze und Stauräume.

<u>AUFSTELLUNGSVERFAHREN</u>

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BBauG i. d. F. vom 18.08.1976. Der Gemeinderat hat am 22.04.86 die Aufstellung des Bebauungsplanes

II. Bürgerbeteiligung gem § 2a (2) BBauG

Die Bürgerbeteiligung nach §2a (2) BBauG wurde durchgeführt.

III Billigung und öffentliche Auslegung gem. § 2a(6) BBauG Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 10.07.86 öffentlich bekannt gemacht

Dieser Plan hat gemaß \$2a(6)BBauG in der Zeit vom 22.07.86 bis 29.08.86 öffentlich ausgelegen

(Bürgermeister)

IV. Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG

Der Plan wurde gem § 10 BBauG und § 73 LBO in Verbindung mit §4(1) GO für Baden – Württemberg in der Fassung vom 22 12 1975 Ges. Bl. 1976 Seite 1 vom Gemeinderat Hochdorf am 02.09.86 als Satzung

Genehmigungsverfahren - Rechtsverbindlichkeit

Dieser Plan wurde gem. § 11 BBauG und § 73 LBO durch das Landratsamt Biberach genehmigt mit Erlaß vom 28, 10, 86 Nr 32 - 612 - bo - tr Die Genehmigung dieses Planes sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurde gem § 12 BBauG am 06.11.86 ortsüblich bekannt -

Der Bebauungsplan ist am 06.11.86 rechtsverbindlich geworden

(Burgermeister)

HOCHDORF

, den

"AUWIESENI"

Dat Gez Ges 02. 07. 86 Ar. Re. STADTPLANUNGSAMT BIBERACH AN DER RISS DEN, 02.07.1986

Manstab: