



Gemeinde: Hochdorf
 Ortsteil: Schweinhausen
 Landkreis: Biberach

Bebauungsplan, M = 1 : 500

" Brühl 1 "

Textteil:

- A) Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionsleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.93 (BGBl. I, S. 466).
 - Baumzulagungsverordnung (BauZulV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. I 1991, S. 56).
 - Landsbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).
 - Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB), vom 25.08.1987 (GBl. S. 329) mit Änderung vom 29.10.1990 (GBl. 1990, S. 333).

B) Festsetzungen

- §1 Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.
- §2 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
 Jeweils nach Eintragsort im Plan.
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
 Im Plangebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 4 Wohnungen zulässig.
- §3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)
 a) Geschöfzahl: siehe Eintragsort im Plan
 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstwert und darf nicht überschritten werden.
 b) Grundflächenzahl: GRZ = 0,3
 c) Geschöfflächenzahl: GFZ = 0,5
 d) Kniestockhöhe: maximal 0,60 m.
- §4 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 Für die Plangebiete wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
- §5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 BauGB)
 Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 800 qm nicht unterschreiten.
- §6 Leitungsrechte
 Leitungsrechte zur Führung von Wasser- und Abwasserleitungen zugunsten der Gemeinde.
- §7 Äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 74 LBO)
 a) Gebäudestellung: siehe Darstellung im Plan.
 b) Dachform: Satteldach (siehe auch Eintragsort im Plan).
 c) Dachneigung: 35 - 45 Grad.
 d) Dachaufbauten sind zugelassen, sofern sie einzeln die Breite von 2,25 m und in ihrer Summe 1/2 der Länge des jeweiligen Hauptdaches nicht überschreiten und mindestens 2,00 m von Umrüstung (Giebelstiele) abgesetzt sind.
 e) Die Erdgeschöf-Fußbodenhöhen werden im Einvernehmen mit dem Gemeinderat festgelegt.
 f) Dachdeckung: rot bis rotbraunes, nicht reflektierendes Dachdeckungsmaterial.
 g) Sonnenkollektoren sind als Ausnahme bei geneigten Dächern zulässig, wenn sie niveaugleich in die Dachfläche eingebaut sind.
 h) Außenwände: Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien verwendet werden. Auffällige, unruhige Putzstrukturen und Formen sind nicht zulässig. Verputzte Fassaden sind mit einem hellen Farbton zu versehen, hölzernen Flächen sind naturfarben zu betonen oder in hellen Brauntönen zu streichen.
 i) Aufhängelampen, Abgrabungen und Stützmauern: Auffüllungen und Abgrabungen über 0,50 m, ferner Sockelmauern über 0,20 m sowie Stützmauern über 0,20 m sind genehmigungspflichtig. An Grundstücksgrenzen sowie Garagenzufahrten ist ein höhen gleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Geländeeinschnitte für Zufahrtstempeln zu Garagen in Untergeschosse sind unzulässig.
 j) Antennenanlagen: Pro Gebäude wird grundsätzlich nur 1 konventionelle Antenne und eine Parabol-Antenne zugelassen. Die Farbe der Parabol-Antenne ist dem Gebäude anzupassen.
- §8 Nebengebäude und Garagen
 a) Folgende Stellplätze sind auszuweisen: Für 1 WE 2 Stellplätze, für 2 WE 3 Stellplätze, für 3 und 4 WE 5 Stellplätze. Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
 b) Garagen sind innerhalb der überbauten Grundstücksflächen oder im Gebäude zugelassen. Außerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Garagen im Rahmen von § 6 (1) LBO zulässig.
 c) Dachform bei freistehenden Garagen: Sattel- oder Walmdach mit gleicher Dachneigung wie Hauptgebäude. Bei Dreiecksgaragen ist nur eine einheitliche Dachform zulässig.
 d) Höhe von Nebengebäuden im Sinne von Gebäuden max. 3,00 m, jeweils gemessen von Oberkante Garagen-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der räumlichschließenden Außenwand mit Unterkante Sparren.
 e) Garagen, die neben dem Wohnhaus errichtet werden, können mit einem Schiepldach gleicher Dachneigung wie Hauptgebäude versehen werden. Putzdächer sind nicht zulässig.
 f) Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zugelassen.
- §9 Gestaltung befestigter Flächen sowie von Einfriedungen.
 a) Tieferliegende Vorgartentflächen zwischen Straße und Gebäudedeckung sind auf das Niveau der anschließenden Verkehrsfläche anzuschütten.
 b) Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind möglichst als sicherer Belag auszubilden. Sturmsicherer Decken- und Pflaster sind möglich.
 c) Grundstücks-einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO):
 Entlang von Straßen sind Zäune unzulässig. Zulässig sind an seitlichen und rückwärtigen Grenzen Spindelzäune in die eine freie Befriedung einseitig oder dichtergezogene Hecken bis 1,20 m Höhe. Stacheldrahtzäune sind allgemein unzulässig. Hecken entlang verkehrsberuhigter Straßen sowie Geh- und Radwegen sind bis 0,80 m Höhe zulässig.
- §10 Pflanzgebiet
 a) Eine starke Eingrünung des gesamten Baugebietes auch außerhalb der mit Pflanzgebiet ausgewiesenen Flächen ist erwünscht. Auf Bereichen mit Pflanzgebiet sind einheimische Sträucher, Gehölze und Bäume zu pflanzen.
- §11 Versorgungsanlagen und Leitungen
 Vor Baubeginn ist zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, usw.) vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.

Zeichenerklärung:

WA	Allgemeines Wohngebiet		verkehrsberuhigte Straße
II	Zahl der Vollgeschosse		Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)		Leitungsrecht
0,5	Geschöfflächenzahl (GFZ)		Pflanzgebiet für Einzelbäume
	offene Bauweise (Einzelhäuser)		vorgeschlagene Eigentumsgränze
S	Satteldach		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Baugrenze		Eintrichtung
	Strassenbegrenzungslinie		

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschöfflächenzahl
Bauweise	Dachform

Aufstellungsverfahren:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. d. F. vom Gemeinderat hat am 30.04.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
 Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde durchgeführt!
- Biligung und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
 Die Auslegung der Bebauungspläne des Bebauungsplanentwurfes wurde am 11.07.97 öffentlich bekannt gemacht.
 Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.07.97 - 22.08.97 öffentlich ausgelegt.
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
 Der Plan wurde gem. § 10 BauGB und § 74 LBO durch das Landratsamt Biberach genehmigt mit Erlass vom 19.03.97, Nr. 34-253-33-11.
 Die Genehmigung dieses Planes sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einreichnahme wurde gem. § 12 BauGB am 02.05.97 öffentlich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan ist am 08.05.97 rechtsverbindlich geworden.

Hochdorf, den
 (Bürgermeister)

Hochdorf, den 19.03.97
 (Bürgermeister)

ingenieurbüro max huchler
 Abfallwirtschaft
 Abwasseranlagen
 Altlastensanierung
 Kommunaler Tiefbau
 Straßenausbau
 Umweltschutz
 Wasserversorgung

Bauherr: Gemeinde Hochdorf
 Ortsteil Schweinhausen
 Landkreis Biberach

Bauvorhaben: **Bebauungsplan Baugebiet "Brühl 1" in Hochdorf-Schweinhausen**

Bearbeitet: Huchler Maßstab: 1 : 500 Datum: 08.05.1996
 Gezeichnet: Hopp Plannummer: 96 601 Lageplan