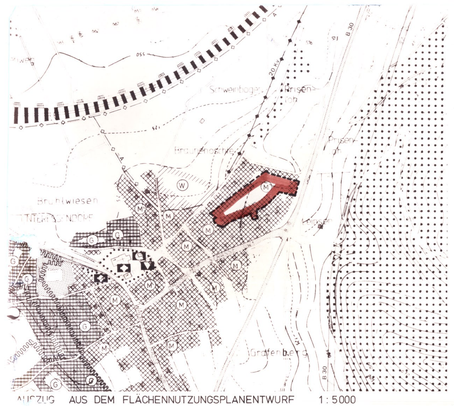
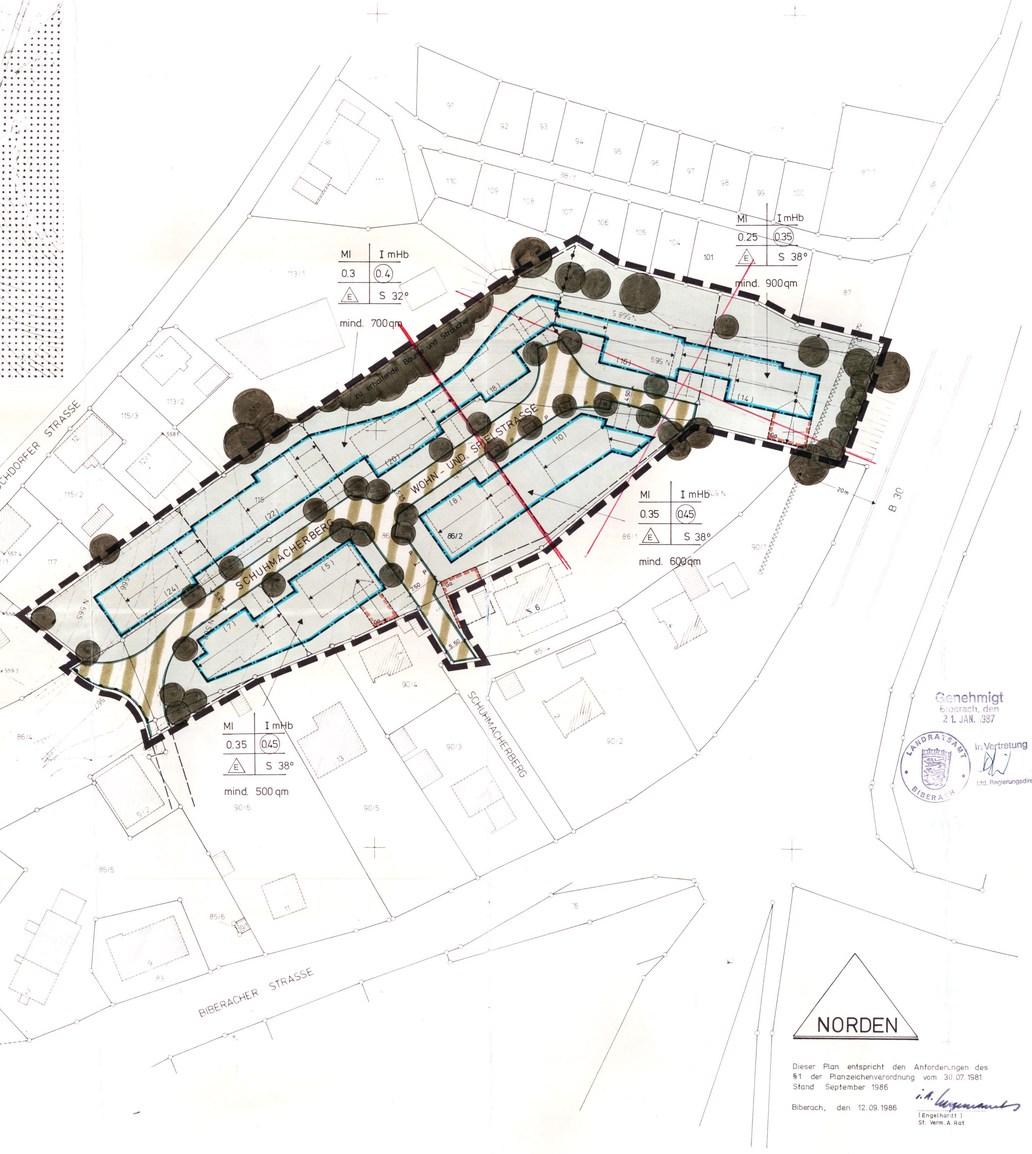


AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLANENTWURF 1 : 5000



Genehmigt
Biberach, den
21. JAN. 1987
LANDRATSAMT BIBERACH
In Vertretung
Ltd. Regierungsdirektor

Dieser Plan entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981
Stand September 1986

Biberach, den 12.09.1986

i.A. (Engelhardt)
St. Verm. A. Rat

GEMEINDE HOCHDORF
GEMARKUNG UNTERESSENDORF
BEBAUUNGSPLAN
„SCHUHMACHERBERG"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BUNDESBAUGESETZ (BBauG) 1976 — in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBL I S.2256 ber. S.3617) geändert d. Novellen vom 03.12.1976 (BGBL I S.3281) und vom 06.07.1979 (BGBL I S.949)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 1977 — in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBL I S.1763)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) 1983 — in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S.770)

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- MI — Mischgebiet
- I — Zahl der Vollgeschosse
- mHb — mit Höhenbeschränkung
- 0.3 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (0.45) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- [ ] — Geplante Höhenlage
- E — offene Bauweise (Einzelhäuser)
- Dachformen
- S — Satteldach
- P — Pultdach (höhenversetztes Satteldach)
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen
- Verkehrsflächen
- Fahrbahn
- Verkehrsberuhigte Straße
- P — Pkw-Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Sichtflächen (Anpflanzung) u. Einfriedigung max. 0,70 m hoch)
- M — Müllbehälterplatz
- Ga — Flächen für Garagen
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Flächenhafte Bepflanzung mit Bäumen u. Sträuchern
- Vorgeschlagene Eigentumsgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	I mHB
0,3	(0,45)
E	S, P 28°
..... qm	

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
Mindestgröße der Grundstücke	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BBauG und § 6 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb in Plan

Mischgebiet (MI/gemäß § 6 BauNVO)

Für das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebiet werden die Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO gegliedert; d. h. im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Nutzungen auf Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe eingeschränkt.
Der Planungsrichtpegel wird nach DIN 18005 (1976/innerhalb des Geltungsbereichs auf tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) festgelegt.

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

Die Festsetzungen Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
im Plan gelten als Höchstgrenze.

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 u. 23 (5) BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Bauflächen zulässig, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufgehoben werden.

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 unterschreiten.

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.

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.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 AUSSERE GESTALTUNG (§ 13 und § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

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

a) Dachform
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 als 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 Dachneigung 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 zulässig.
Dacheinschnitte können als Ausnahme zugelassen werden, sofern der Einschnitt die halbe Gesamtdachhöhe und 1/3 der Dachlänge nicht überschreitet.

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 gliedern.

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 EINFRIEDIGUNGEN 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, Baum- und 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 im Unterschoß 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 Verkehrsfläche einzuhalten.

b) Zäune, Hecken, Stützmauern
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

	Traufe	First 32°	35°
eingeschossige Gebäude (I)	3,25 m	7,00 m	8,00 m
Kniestöcke sind allgemein zulässig, wenn dadurch die Gebäudehöhe an der Traufe nicht überschritten wird			
Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sowie oberirdische Garagen max.	3.00m		4,50 m (max.)

3. Hinweise

3.1 HÖHENANGABEN Ü NN

Sämtliche Höhenangaben über NN sind im Neuen System ausgewiesen.
Straßenhöhen werden aus 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.

3.3 MÜLLABFUHR

Die Müllbehälter der Gebäude Nr. 14, 16 sind zur Leerung an den im Plan besonders ausgewiesenen Müllbehälterplatz zu bringen.

3.4 EMPFOHLENE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN FÜR WOHNNUTZUNG

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch Verkehr auf der B 30 sowie angrenzende gewerbliche Nutzung sind Aufenthaltsräume durch bauliche Maßnahmen bzw. Grundrißausrichtung so zu schützen, daß den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

I Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BBauG i. d. F. vom 18.08.1976
Der Gemeinderat hat am 27.05.86 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen

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 03.10.86 öffentlich bekannt gemacht

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 15.10.86 bis 15.11.86 öffentlich ausgelegen

IV Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG
Der Plan wurde gem. § 10 BBauG und § 73 LBO in Verbindung mit §§ (1) GO für Baden - Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 Ges. Bl. 1976 Seite 1 vom Gemeinderat Hochdorf am 9.12.86 als Satzung beschlossen

Hochdorf, den 10.12.1986 (Bürgermeister)

V Genehmigungsverfahren - Rechtsverbindlichkeit
Dieser Plan wurde gem. § 11 BBauG und § 73 LBO durch das Landratsamt Biberach genehmigt mit Erlaß vom 21.01.87 Nr. 32-612-60-Ef
Die Genehmigung dieses Planes sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurde gem. § 12 BBauG am 30.01.87 ortsüblich bekannt gemacht
Der Bebauungsplan ist am 20.01.87 rechtsverbindlich geworden

, den (Bürgermeister)

GEMARKUNG **UNTERESSENDORF**

BEBAUUNGSPLAN **SCHUHMACHERBERG I**

Ligt	Gez	Ges
19.09.86	Ar	Re

STADTPLANUNGSAMT BIBERACH AN DER RISS
DEN
i.A.
(Regierungsbaumeister)

Maßstab: 1 : 500