

Gemeinde Hochdorf Gemarkung Schweinhausen

# Bebauungsplan "STOCKACKER"

Es gilt das Bundesbaugesetz(BBauG)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977

in der Fassung der 2 Novelle v. 06.07.79 BGBL I 1979 S 949 in der Fassung v 20.09 77 BGBL I S 1963

zuletzt geandert durch Gesetz

#### ZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 und Planzeichenerlaß vom 13.04.1966

sowie DIN 18 003 vom September 1968) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 10 BauNVO) Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO) Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) Satteldach (§ 111 LBO) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff.11 BBauG) Fahrbahn Gehweg

Stützmauern zur Herstellung des Straβenkörpers (§ 9 Abs.1 (17,24 u. 26)BBauG) Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG)

Sichtflächen (Anpflanzung u. Einfriedigung max. 0,70 m hoch über Fahrbahnoberkante) (§ 9 Abs.1 Ziff.10 BBauG) Flächen für Pkw-Stellplätze (§ 9 Abs.1 Ziff.4 BBauG u. §§ 12 u. 21a BauNVO) Flächen für Garagen

Geplante Baugrenze (§ 23 BauNVO) → Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 23 BBauG) Geplante Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

§§ 12 u. 21a BauNVO)

9 Abs.1 Ziff.4 BBauG u.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-

#### Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (= Z)
,4	0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoβflächenzahl (= Z)
<b>A</b>	S	Bauweise	Dachform
fd. Nr. 1 ax. 2 WE		Plangebiet Nr Begrenzung der Wohnungszahl	

## 1 EXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Erganzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG und BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO) Jeweils nach Einschrieb in Plan oder Tabelle:

> a) Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 1 u. 4 BauNVO festgesetzt. In den Plangebieten Nr. 1, 2, 3, 4 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

b) Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG u. §§ 12, 14, 21 a u. 23 BauNVO) Nebenanlagen sowie Garagen dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

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

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

im Plan bzw. in der Tabelle gelten als Höchstgrenze.

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

a) Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) entsprechend Planeintrag sind nur Einzelhäuser zulässig. b) Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauilVO) Im Plangebiet Nr. 3 sind entsprechend Planeintrag Gebäude mit einseitigem Grenzbau oder freistehende Einzelhäuser zulässig.

1.1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG) Die Gebäuderichtung muß parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen verlaufen.

1.1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG) Die im Plan eingetragenen Höhenangaben von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen (EFH) bzw. Garagenhöhe (GaH) sind Richtwerte.

1.2 MINDESTGROSSE DER BAWGRUNDSTOCKE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG) Grundstücke, die nicht die in der Tabelle angegebenen Mindestgrößen aufweisen, dürfen nicht selbständig bebaut werden.

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

1.4 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKURPERS (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BBauG)

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 111 LBO)

2.1 AUSSERE GESTALTUNG (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

2.1.1 Dachgestaltung (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

a) Dachform Die Hauptgebäude sind je nach Planeinschrieb u. Tabelle mit Sattel- oder höhenversetztem Pultdach auszuführen.

b) Dachneigung, nach Einschrieb in der Tabelle.

Schräg geneigte Dachflächen sind mit rot bzw. braun getönten Dachein-

verkleidete Wandflächen sind in Material und Farbe des Daches auszuführen. Metallisch glänzende oder reflektierende sowie schwarze Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig.

deckungsmaterialien auszuführen. Senkrechte in Verbindung mit dem Dach

d) <u>Dachaufbauten</u> Dachaufbauten können als Ausnahme zugelassen werden.

e) Sonnenkollektoren sind als Ausnahme zulässig, sofern sie keine Dachaufbauten darstellen, bei geneigten Dächern in die Dachfläche eingebaut sind und dieselbe Neigung haben.

2.1.2 Fassadengestaltung (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Die Außenwandflächen von Gebäuden sind durch Vor- und Rücksprünge in Material und Farbe zu gliedern. Metallisch glänzende oder reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung sind unzulässig. Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind, sofern sie unmittelbar aneinander anschließen in Gebäudehöhe, Gesimsbreite, Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen.

2.2 ANTENNENANLAGEN (§ 111 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Pro Gebäude wird grundsätzlich nur 1 Antenne zugelassen, gegliederte Bauten auf einem Grundstück gelten als ein Gebäude.

.2.3 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 111 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 EINFRIEDI-GUNGEN UND DER GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)

Vorgeschlagene EigentumsgrenzeG) 2.4.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

△ Abgrenzung unterschiedlicher (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)

a) Tieferliegende Vorgartenflächen sind auf das Niveau der anschließenden Verkehrsflächen anzuschütten.

b) <u>Grundstückszufahrten u. sonstige befestigte Flächen</u> sind mit bituminösen Belägen oder Pflastersteinen auszuführen.

c) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straße und Gebäudefluchten sind als freibepflanzte Vorgartenflächen mit Rasen, Baum- u. Buschgruppen zu gestalten. Im Vorgartenbereich sind als Abgrenzung zur Verkehrsfläche nur max. 15 cm hohe Randeinfassungen zu-

d) Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Ziergarten zu gestalten.

e) Aufschüttungen sind unzulässig, sofern sie die geplanten Anschütthöhen sowie einen Böschungswinkel von max. 1: 3 nicht überschreiten und an den Grundstücksgrenzen hierdurch keine Stützmauern erfordern. An Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend her-

..2.4.2 Grundstückseinfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)

a) Stützmauern als Grundstückseinfassungen entlang der Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m bezogen auf angrenzendes Verkehrsflächenniveau hangseitig zulässig.

Sofern durch Planeintrag nicht als Vorgartenfläche (VG) ausgewiesen, sind an ruckwartigen und seitlichen Grenzen Spann- oder Maschendrahtzäune in die eine freie Bepflanzung einwachsen kann oder dichtbepflanzte Hecken bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Auf Stützmauern entlang der Verkehrsflächen sind zusätzliche Zäune und Hecken unzulässig.

c) Mit allen Einfriedigungen und hochwachsenden Bepflanzungen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

2.5 GRENZ- UND GEBAUDEABSTANDE (§ 111 Abs. 1 Ziff. 7 LBO) Es gelten die Festsetzungen in der Tabelle.

2.6 GEBÄUDEHÖHEN (§ 111 Abs. 1 Ziff. 8 und 9 LBO) In Ergänzung zu 1.1.5 gilt, sofern die Höhenangaben nicht zwingend festge-

setzt sind: Gebäudehöhen werden an der Traufe von OK-Sockel (EGH) bis Schnittpunkt Hausgrund/OK-Sparren gemessen. Gebäudeteile zwischen Geländeniveau und EFH werden in die Höhenangabe nicht einbezogen. Es gilt für

max. 3,35 m

eingeschossige Gebäude zweigeschossige Gebäude

max. 6,50 m max. 2,50 m (Flachdach) Kniestöcke sind allgemein zulässig, wenn die Gebäudehöhe an der Traufe nicht überschritten wird.

Gebäudeteile zwischen Geländeniveau und EFH werden in die Höhenangabe nicht einbezogen.

### 3. HINWEISE

3.1 GARAGEN, STELLPLÄTZE, STAURÄUME

Je Baugrundstück sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Eine Garage mit vorgelagertem Stauraum zählt als 1 Stellplatz. Entsprechend § 2 Abs. 2 GaVO ist vor Garagen ein Stauraum von 5,00 m und ein Sicherheitsabstand von 0,50 m an öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Bei Fahrgassenbreiten unter 6 m ist der Stauraum um den Differenzbetrag 6,0 m minus Fahrgassenbreite zu verlängern.

Text-Nr Ifd Nr des Plangebiets WA WA WA Art der baulichen Nutzung II=I+IS | II=I+IS | II=I+IS | II=I+IS Überbaute Flache Gesamtflache Bauplatz (GRZ) 0.4 0.35 0.35 0.3 Geschoßflächen (GFZ) Gesamtfläche Bauplatz 1.1.3 Bauweise Bauplatzgroße mindestens gm 500 550 600 750 Hauptgebaudeabstand 10,0 | 10,0 | 0 bzw. >3 | 10,0 mindestens m davon zur Grenze nach das Maß von m - 0 bzw. 3 Gebaudehöhe nicht über 3,35 3,35 3,35 3,35 Gebaudetiefe Dachform P=Pultdach F=Flachdach S S S 2.1.1b Dachneigung 25°- 38° 25°- 38° 25°- 38° 25°- 38° 2.1.1d Dachaufbauten als Ausnahme zulässig Kniestock

Auszug aus dem Flächennutzungsplanentwurf Übersichtsplan

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Aufstellungsbeschluß gem. \$2(1) BBauG i.d.F vom 18.8 1976

Der Gemeinderat hat am 7.7.8 die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr 03/0/02 beschloßen.

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

III. Offentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 2a (6) BBauG Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 3.12.81 offentlich

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 15.12.81 bis 18.1.1982 offentlich ausgelegen

IV Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG

Der Plan wurde gem. § 10 BBauG und § 111 LBO in Verbindung mit § 4 (1) GO für Baden - Württemberg in der Fassung vom 22.12 1975 Ges Bl. 1976 Seite 1 vom Gemeinderat Howard am 22 82 als Satzung am 22 82 als Satzung beschlossen

Genehmigungsverfahren - Rechtsverbindlichkeit

Dieser Plan wurde gem. § 11 BBauG und § 111 LBO durch das Landratsamt Biberach genehmigt mit Erlan vom 2.3. 82 Nr 32 - 612. re-gr Die Genehmigung dieses Planes sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurde gem. § 12 BBauG am 5.3. Sortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist am 5.3.82 rechtsverbindlich geworden

(Bürgermeister)

Dat Gez Geg Bebauungsplan 30.07.81 Ar. Re. ----"STOCKÄCKER"IV Maßstab 1:500 Plan Nr. 63/0/02

Stadtplanungsamt Biberach, den 30.07.1981