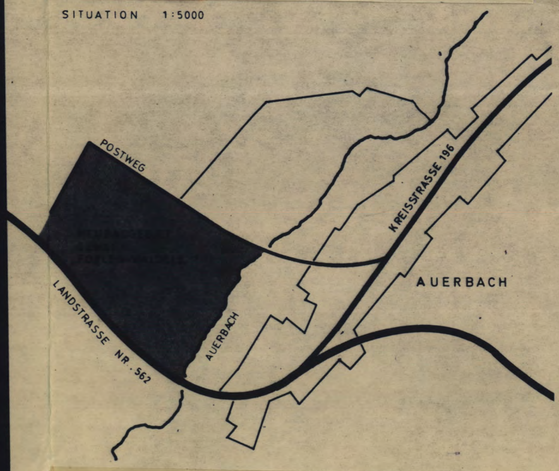
GEMEINDE AUERBACH

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 GEWANN FORLEN-WÄLDELE

SITUATION 1:5000



Verzeichnis der Planungsbestandteile:

1. Lageplan 1 : 500 mit planungsrechtlichen und textlichen Festsetzungen, ergänzt durch Deckblätter

3. Begründung des Bürgermeisteramtes zur Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Planzeichen-Erklärung (§ 2,4 Plan ZVO):

Begrenzungen:

= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9,5 BBauG)

= Grundstücksgrenzen

Überbaubare Flächen (§ 23 Bau NVO):

= Baugrenze

= Baugrenze für Garagen

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9, 1.3 BBauG):

= Gehwege und befahrbare Wohnwege für Anlieger innerhalb der Wohngruppen.

= Grenze der befahrbaren Wohnwege.

= Fahrbahn.

P = Parkflächen.

Z = Zufahrtsflächen zum Hausgrundstück.

Versorgungsflächen (§ 9, 1.5 BBauG):

= Umformerstation.

= Abwassersystem.

= Fläche für evtl. notwendige unterirdische Wasserdruckerhöhungsanlage.

Öffentliche Grünflächen (§ 9, 1.8 BBauG):

= Grünfläche.

Textliche Festsetzungen:

1 Grundlage des Bebauungsplanes sind:

Bundesbaugesetz (BBauG) Fassung 1960 (BGBl. I S. 341)
Baunutzungsverordnung (Bau NVO) Fassung 1962 (BGBl. I S. 429)
Landesbauordnung (LBO) Fassung 1964 (Ges. Bl. S. 129)
Gemeindeverordnung f. Baden-Württ. v. 25.7.55 (Ges. Bl. S. 129)

2 Flächennutzungsplan wird zur Zeit bearbeitet.

Der Bebauungsplan entspricht der Planungskonzeption und den Begrenzungen dieses Flächennutzungsplanes.

3 Für den gesamten Geltungsbereich gültige Festsetzungen (BBauG, § 9).

3.1 Art der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet (Bau NVO § 3).
Zulässig nach § 3.3 sind: Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende, kleine Handwerksbetriebe, die zur Deckung des Bedarfs für die Bewohner dienen, Klein-Läden, sofern die Eigenart des Baugebiets im allgemeinen gewahrt und das Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 31 BBauG hergestellt ist.

Zulässig nach § 3.4 sind: Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen.

In den öffentlichen Grünflächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig, ausgenommen die in Anlage 2 - Richtlinien für Grünflächen - genannten Flachbauten (Umkleideräume für Tennisplätze und dergl.)

3.2 Maß der baulichen Nutzung:

= Zahl der Vollgeschosse ≤ II
= Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO) ≤ GRZ 0,4
= Geschoßflächenzahl (§ 20 Bau NVO) ≤ GFZ 0,7

3.3 Bauweise: offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO
Es sind nur Einzelhäuser zulässig

3.5 Höhenlage baulicher Anlagen:

Sockelhöhe = OK fertiger EG-Fußboden bis OK fertiger Geländeanschluß.
Talseitig ≤ 1,70 m
Bergseitig ≤ 0,30 m.

Die Traufhöhe wird talseitig auf ≤ 7,25 m und bergseitig auf ≤ 6,00 m begrenzt.

3.6 Garagen und Stellplätze:

Sind nur innerhalb der Baustreifen zulässig.
Einzelgaragen müssen mit dem Baukörper des Wohnhauses verbunden werden.

4 Gestaltung der baulichen Anlagen, § 111.1 LBO:

4.1 Dachform: Sattel- oder Pultdach für Wohnhaus und Garage mit der Dachneigung ≥ 15° ≤ 25°. Innerhalb einer Wohngruppe ist eine einheitliche Dachform zwingend.
Für die Umformerstation ist ein Flachdach zulässig.

4.2 Einfriedigung: Eine Einfriedigung zur Straßenseite ist nicht erlaubt. Das Restgrundstück darf nicht höher als 1,00 m i.M. über fertigem Gelände eingefriedigt werden. Die Einfriedigung soll mit freiwachsenden Hecken in Verbindung mit Holzstangen oder Drahtzäunen erfolgen. Mauern sind nur dann zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit Gebäuden als Stützmauern, Sichtschutz oder Bindeglieder zwischen Gebäuden dienen.

4.3 Zur Genehmigung ist zusammen mit dem Bauantrag ein Außenanlageplan 1 : 100 vorzulegen, in dem die beabsichtigte Gestaltung, befestigte Flächen, Bepflanzung und die Einfriedigung eindeutig dargestellt sind. Die fertigen Geländehöhen sind zu vermaßen.
In sämtlichen Ansichts- und Schnittzeichnungen des Bauantrages ist die Höhenlage des bestehenden sowie des neuen Geländeverlaufes darzustellen. In der Straßenansicht ist der Verlauf der Straße mit den Nachbargebäuden darzustellen.

4.4 Im Zuge des Straßen- und Wegebaues sind Böschungen bis 1 : 3 auf den jeweils angrenzenden Grundstücken zu dulden. Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Hinweise: Vom Ing.-Büro Dr. Ing. K. Waschek, Günzburg, wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es besteht danach für gewisse, noch nicht genau abgrenzbare Flächen die Notwendigkeit, zusätzliche Gründungsmaßnahmen durchzuführen. Das Gutachten liegt bei der Gemeinde Auerbach zur Einsicht auf.

Verfahrensvermerke

Für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Forlen Wäldele

1. Bebauungsplanänderung nach § 13 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 9.7.1975
2. Einholung der Zustimmung
   a) Eigentümer der betroffenen bzw. benachbarten Grundstücke am 16.6.1975
3. Beratung und Beschlußfassung des Gemeinderates über eingegangene Bedenken und Anregungen am .....
4. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat als Satzung beschlossen am 9.7.1975
5. Öffentliche Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses in ortsüblicher Weise am 26.9.75
6. Bebauungsplanänderung ist am 26.9.1975 in Kraft getreten

Zur Beurkundung

Karlsbad-~~Auerbach~~, den
Bürgermeisteramt
Im Auftrag

Die Übereinstimmung mit der Originalfertigung des Bebauungsplanes wird beurkundet.

Karlsbad-~~Auerbach~~
Bürgermeisteramt
Im Auftrag
Karlsbad, 9.7.75

Geändert durch Deckblätter
Stuttgart, den 10.6.1975

NEUE HEIMAT BADEN-WÜRTTEMBERG
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
i.V. i.A.

Unterschrift