2u 49

BEBAUUNGSPLAN

„WARMEN"

KREIS: GÖPPINGEN

GEMEINDE: MÜHLHAUSEN

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER IN DEN PLANUNTERLAGEN ENTHALTENEN FLURSTÜCKSGRENZEN UND-BEZEICHNUNGEN MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER BESTÄTIGT, DER PLANFERTIGER

GEISLINGEN/STEIGE, DEN 27.07.1982

PETER HENKEL DIPL.-ING. F. VERMESSUNGSTECHNIK GEISLINGEN/ST.
Von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Neckar öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für vermessungstechnische Ingenieurarbeiten

PETER HENKEL
DIPL.-ING. FÜR VERMESSUNGSWESEN
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT UND
STÄDTEPLANER

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO) Siehe Einschriebe im Plan.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO) Siehe Einschriebe im Plan.

1.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 7 u. 8 LBO) Siehe Einschriebe im Plan.

1.1.2.2 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO) Siehe Einschriebe im Plan.

1.1.2.3 Geschoßflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO) Siehe Einschriebe im Plan.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. (1) 2 BBauG in Verb. mit § 22 BauNVO). Siehe Einschriebe im Plan.

1.3 Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. (1) 2 BBauG) Firstrichtung und Stellung der Gebäude wie im Plan eingezeichnet.

1.4 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind unzulässig, ausgen. Sichtschutzwände in baul. Verbindung mit dem Gebäude. Pergolan, Gartenlauben und Freischwimmbäder, sowie Einfriedigung und Müllboxen.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. (1) 4 BBauG und §§ 12 und 21a BauNVO)
Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Garagen in der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen nur in baulicher Verbindung mit dem Wohnhaus erstellt werden. Der Mindestabstand der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muß jedoch 5.00 m betragen. Die Übersichtlichkeit an Straßeneinmündungen darf nicht beeinträchtigt werden. Unmittelbar aneinandergebaute Garagen sind auf ein Höhenniveau zu legen und im Gesims gestalterisch und farblich gleich auszubilden. Die Garagenzufahrten sind entsprechend den im Plan besonders durch Pfeil gekennzeichneten Stellen anzulegen.

1.6 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BBauG) lr zugunsten der Allgemeinheit

1.7 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
Die Freiflächen zwischen der Bebauung und der landwirtschaftlich genutzten Fläche sind durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Die Bepflanzung ist mit hochwachsenden heimischen Laubbäumen vorzunehmen. z.B.:
Bäume: Winterlinde u. Bergahorn u. heimische Obstbäume
Sträucher: Hainbuche, Feldahorn, Heckenkirsche, Hundsrose, Hartriegel u. einf. Ligust

1.8 Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutz) sind entsprechend den Richtlinien vorzunehmen (Schallschutzfenster , schalldämmende Bauweise). Ruheräume wie Schlafzimmer u. ä. sind an die vom Lärm abgewandte Gebäudeseite einzuplanen (§9 Abs. 5 BBauG).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. (4) BBauG in Verb. mit § 111 Abs. 1 LBO).

2.1 Gebäudehöhen (§§ 15 u. 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO) Siehe Schemaschnitt 1 .

2.2 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) : Siehe Einschriebe im Plan.

2.3 Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) : Siehe Einschriebe im Plan.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1.50 m zum bestehenden Gelände zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO).
Ausgenommen,sind bereits bestehende Freileitungen.

2.6 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind reflektierende Materialien unzulässig. Für die Dacheindeckung ist Material mit rotbraunen Farbtönen zu verwenden. SCHWARZE FASSADENVERKLEIDUNG IST UNZULÄSSIG. AUSSENFLÄCHEN SIND MINDESTENS BIS ZUR DECKE ÜBER ERDGESCHOSS ZU VERPUTZEN.

2.7 Einfriedigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
Die Grundstücke können mit Hecken, Buschgruppen oder mit Maschendraht, der von Hecken eingewachsen wird, eingefriedigt werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Einfriedigungen dürfen 1,00 m nicht überschreiten. Als Sicherung gegen die Nachbargrundstücke und gegen den Gehweg sind Stellplatten mit ca. 10 cm Höhe anzuordnen. Stützmauern sind wo notwendig bis max. 80 cm Höhe zulässig, der Rest muß angeböscht werden. Als Einfriedigung im Bereich der gemeinschaftlichen und öffentlichen Verkehrsfläche sind Holzzäune und Hecken bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die Funktionsfähigkeit der Verkehrsfläche darf nicht beeinträchtigt werden.

3. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN
Alle früher im Plangebiet getroffenen baurechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

4. Gesetzliche Grundlagen zur Grünplanung.

4.1 Pflanzgebot und Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BBauG (Bundesbaugesetz).

4.2 Grenzabstände gem. § 16 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg).

5.1 Hinweise : Anbauvorschriften bei Straßen ohne Gehweg bzw. Schrammbord , siehe Schemaschnitt 2 .

5.2 Die Druckverhältnisse der Wasserversorgung liegen bei max.8 Bar. Der Grundstückseigentümer hat die erforderlichen Druckminderventile zu seinen Kosten einzubauen.

5.3 Die Straßenbeleuchtungsmasten sitzen innerhalb der Grundstücksfläche.

5.4 Bei der Einfriedigung der Polizeistation darf entgegen 2.7 Stacheldraht verwendet werden. Desweiteren darf die Einfriedigung 1,00m übersteigen .

5.5 Im Bereich von Flst. 402/1 ist im Zuge des Ausbaus der Kreuzung B 466, L 1217, BAB-AS auf Kosten der Gemeinde eine Fussgängerunterführung vorzusehen.

5.6 Der Besucherparkplatz der Polizeistation ist aus dem Kreuzungsbereich zu verlegen.

VERFAHRENSVERMERKE

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEMÄSS § 2 ABS. 1 BBAUG AM.....

BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG GEMÄSS § 2a(1) BBAUG VOM..... BIS.....

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS DES ENTWURFES AM.....

ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2a (6) BBAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM..... BIS.....

ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG BEKANNT GEMACHT AM BZW. IN DER ZEIT VOM..... BIS..... DURCH.....

ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BBAUG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM.....

GENEHMIGT GEMÄSS § 11 BBAUG VOM..... MIT ERLASS VOM..... NR.....

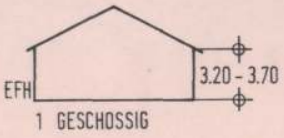
ÖFFENTLICH AUSGELEGT MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 12 BBAUG VOM..... BIS.....

GENEHMIGT SOWIE ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG BEKANNT GEMACHT AM..... BZW. IN DER ZEIT VOM..... BIS..... DURCH.....

IN KRAFT GETRETEN AM.....

BÜRGERMEISTER

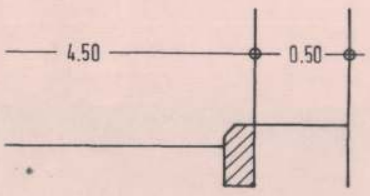
SCHEMASCHNITT 1



1 GESCHOSSIG

DIE ANGEGEBENE GEBÄUDEHÖHE BEZIEHT SICH AUF DEN SCHNITT ZWISCHEN HAUSGRUND - DACHHAUT UND DER ERDGESCHOSSFUSS - BODENHÖHE.

SCHEMASCHNITT 2



BEI STRASSEN OHNE GEHWEG IST VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE EIN 0.50 M BREITER STREIFEN VON JEDER BEBAUUNG (GRENZ - MAUERN) INCL. HECKEN FREIZUHALTEN.