



FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

BAUGEBIET	GESCHOSSZAHL
GRUNDSTÜCKS- ZAHLEN	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHLEN
DACHFORM	BAUWEISE
DACHNEIGUNG	TRAUFHÖHE FIRSHÖHE
MAX. ZULASS. WOHNHEITEN	

WA	II-I+10
GRZ	0.3
SD-WO	0.4
DN	32°-42°
2 WE JE	GEBAUDE
TRAUFHÖHE 3.65 m	FIRSHÖHE 7.75 m

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- (§ 9 BauGB und BauNVO)
- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.12.86 (BGBl. I S. 2233) geändert durch Gesetz vom 25.07.88 (BGBl. I S. 1093)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 27.01.90 getätigten Fassung
 - die Planzeichenverordnung (Plan ZVO) vom 20.07.81 (BGBl. I S. 833)
 - die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.11.83 (GBl. S. 770)
 - die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften einschließlich der jeweiligen Änderungen.
- B. Festsetzungen zum Bebauungsplan:
- in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
- B1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)
- WA = allgemeines Wohngebiet
- nicht zugelassen sind:
- KFZ-Werkstätten und KFZ-Handwerkstätten, Gaststätten und gastronomische Betriebe jeder Art sowie Spielhöfen, sowie alle Ausnahmen nach § 4 BNVO (3).
- B2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)
- Es gelten die Einschreibe im Lagesplan.
- Auf der Grundfläche nicht anzuordnen sind in Abweichung zu § 19 (4) BauNVO Terrassen, Lichtschächte, Kontrollschächte sowie Zufahrten und Wege.
- Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einsch. der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschliesslich ihrer Umfassungswände sind voll anzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).
- Zahl der Vollgeschosse
- Berechnung nach der LBO in der Fassung vom 28.11.1983
- II = I + 10 = ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und ein im Dachgeschoss anzurechnendes Vollgeschoss.
- 0,25 bzw.s.Eintrag im Plan = Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,40 bzw.s.Eintrag im Plan = Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise für Hauptgebäude: (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- ED = Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, oder Planietrag
- SD / WO = Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 32 - 42 Grad = Dachneigung ohne Toleranzen

Bauweise für Garagen:

Garagen sind entsprechend § 7 Landesbauordnung zulässig. Abweichend zur LBO ist eine Firsthöhe von 6,50 m bei Garagen mit Satteldächern und Giebeln an der Grundstücksgrenze zulässig. Die maximale Traufhöhe (Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der Garagenfußbodenhöhe) darf maximal 3,00 m betragen.

B3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

= Baugrenze

B4 Nebenanlagen i.S.v. § 15 BauNVO

Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude über 15 m³ umbaubarer Raum handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Dies gilt nicht für Anlagen, die der öffentlichen Versorgung dienen.

B5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Entsprechend den Einschreibe in der Planzeichnung.

Die eingetragenen Gebäudeaufsichtungen sollen vorzugsweise eingehalten werden.

= Hauptfahrschichtung

Bebauungsvorschlag, schematische Angabe der Baukörper als verbindliche Festsetzung der Gebäudeausrichtungen mit Hauptfahrschichtung, untergeordnete Nebenanlagen § 14 BauNVO sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

GA

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

Im Bebauungsgebiet sind Garagen nur

= Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach LBO zulässig.

Entlang der Wohnstrasse gilt für den Standort der Planietrag.

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

B8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzfestsetzungen für Einzelbäume im öffentlichen und privaten Bereich an Gestaltungsschwerpunkten im Bebauungsgebiet dürfen Warenautomaten an den Aussenseiten der Gebäude sowie im Freien nicht angebracht werden.

Die Gesamthöhe darf nicht mehr als 5 % der Dachfläche betragen.

Von der Trauf- und Giebelseite gelten die gleichen Mindestabstände, wie bei den Dachgauben.

Vom First sind mind. 3,00 m Abstand (in der Dachneigung gemessen) einzuhalten.

Es sind grundsätzlich alle Arten von Dachgauben zulässig, jedoch mit der Einschränkung, daß jeweils nur eine Art, jeweils an dem oder den Gebäuden auf demselben Grundstück, zulässig ist.

C7 Dachauschnitte

a) Dachauschnitte (sogenannte Negativgauben) sind zulässig.

b) Dachflächenfenster sind als Einzelfenster bis max. 1,50 m² zulässig.

Die Gesamthöhe darf nicht mehr als 5 % der Dachfläche betragen.

Von der Trauf- und Giebelseite gelten die gleichen Mindestabstände, wie bei den Dachgauben.

Vom First sind mind. 3,00 m Abstand (in der Dachneigung gemessen) einzuhalten.

C8 Automaten und Werbeanlagen

a) Automaten und Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

b) Im Bebauungsgebiet dürfen Warenautomaten an den Aussenseiten der Gebäude sowie im Freien nicht angebracht werden.

c) Werbeanlagen sind nur an Gebäudewänden, die den Erschliessungsstrassen zugewandt sind, nach LBO zulässig. Sie sind in Form, Farbe u. Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen, dürfen nicht aufdringlich wirken und werden nur an der Stelle der Leistung im Erdgeschossbereich zugelassen.

Leuchtschirme sind nur in Form indirekter Beleuchtung zulässig.

Anlagen mit grellem, wechsellandem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Sie darf die folgende Masse nicht überschreiten:

Namensschilde sind nur im horizontalen Schriftbild bis zu einer Höhe von 0,40 m und einer Länge von 1,25 m zulässig.

Zeichen können bis zu 0,80 m hoch sein, wenn sie nicht breiter als 1,25 m sind.

C9 Aussenantennen

Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne möglich ist, sind im Bebauungsplangebiet Aussenantennen unzulässig.

Im Übrigen wird je Gebäude nur eine Aussenantenne zugelassen.

C10 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen zulässig, sofern sie nicht höher als 1,00 m einsch. Sockel sind.

Sockelmauern sind max. 0,15 m hoch über der jeweils anschliessenden Verkehrsfläche zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind unauffällige Draht- oder Holzschereisen mit Heckenpflanzungen bis max. 1,00 m hoch, zulässig.

Für Hecken werden folgende Gehölze vorgeschlagen:

Berberitze, Scheinquille, Felsenmispel, Feuerorn, Holbohn, Park- und Wildrosen, und Beerensträucher.

C11 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Stellplatzflächen, ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gestalterisch in die Vorgartenflächen miteinzubeziehen.

Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Zufahrten, Terrassen und Überbauung) darf nicht mehr als 5 % der Grundstücksfläche betragen.

(z.B. Grundstücksgrösse: 700 m², davon 35 m² Versiegelungsfläche. Die Flächen zwischen Gelände und öffentlicher Verkehrsfläche, Vorgartenflächen sind auf das Niveau der anschliessenden Verkehrsflächen auszuschnitten bzw. anzugleichen.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial auszuführen. (z.B. Rasengrasflächen).

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

C12 Gebäudehöhen

Die max.Gebäudehöhe wird durch die max. Traufhöhe und die max. Firsthöhe bestimmt. (s.Eintrag Nutzungschablone)

Bezugspunkt für die Bemessung ist die Erdgeschosssohlbodenhöhe; von dieser wird gemessen.

a) Die Traufhöhe am Schnittpunkt der gedachten Aussenwandlinie des Hauptgebäudes mit der Oberkante des Dachdeckungsmaterials.

Die Traufhöhe muss mind. zu 65 % der Gebäudelänge eingehalten werden.

b) Die Firsthöhe darf von EFH die Oberkante Dachdeckungsmaterial max. 7,75 m betragen.

C13 Geländegestaltung

Abgrabungen und Aufschüttungen vom vorhandenen Gelände dürfen 1,00 m nicht überschreiten und müssen auf dem Baugrundstück besiedelt sein.

Im Einzelfall sind unbedingt erforderliche Stützmauern als niedrige Fussmauern bis höchstens 0,80 m Höhe auszuführen.

C14 Vorgärten und Vorplätze

Für die Gestaltung und Unterhaltung der Vorgärten und Vorplätze gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Grünordnungs-Festsetzungen.

Einfriedungen zu Garagen sowie Stellplätze und Hauszäune dürfen nicht mit Asphaltbelag versehen werden.

C15 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

B12 Nachrichtliche Übernahme

= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

C1 Fassadengestaltung

Nicht zugelassen für die Gebäudefassaden sind:

- Baustoffe, die einen natürlichen Werkstoff imitieren, Fassadenverkleidungen mit glänzenden Oberflächen und Kunststoffe, ausgenommen Putz auf Kunststoffbasis.

Für Anbauten an das Hauptgebäude, für Garagen und für Nebengebäude gelten die gleichen Vorschriften.

Anlagen zur Gewinnung von Sonne- und Umweltenergie müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der Fassadengestaltung anpassen.

C2 Gebäudegestaltung

a) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Garagen als gestalterische oder bauliche Einheit dem Hauptgebäude anzuschliessen.

b) Garagen sind, sofern sie unmittelbar aneinander anschliessen, in Gebäudehöhe, Gesimmsausführung, Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzuschliessen.

c) Garagen, welche neu erstellt, bzw. verändert werden, sind mit einem an der an- gebauten Grundstücksgrenze traufständigen Dach entsprechend Abschnitt C3 auszuführen.

C3 Für alle Hauptgebäude wird ein Satteldach mit gleichwinkliger Dachneigung festgesetzt. Die Dächer sind mit trauf- u.giebelseitigen Dachvorsprüngen von mind. 0,70 m, auszu- führen.

C4 Dachneigung

Hauptgebäude:

siehe Eintragungen im Lageplan

für Garagen gilt:

Die Garagen bzw. überdachten Stellplätze können im Haus oder als Anbau, oder freistehend innerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden. Bei zusammen- gebauten Grenzgaragen sind gleiche Dachneigungen und Dachdeckungen zu wählen. Sofern Garagen an das Hauptgebäude angebaut werden, so müssen die Dach- neigungen gleich sein. Ausnahmen sind gestattet, wenn die Firste des Hauptgebäudes und der Garage rechtwinklig zueinander stehen und zwar bis zur mindest zu- gelassenen Dachneigung lt. Nutzungsschablone.

Flachdächer sind nur als begrünzte Dächer zulässig.

C5 Dachdeckung

Für die geneigten Dachformen ist reines bis braunes nichtglänzendes Dachdeckungs- material zu verwenden. Schwarze und graue Eindruckungen sind unzulässig.

Nicht zugelassen sind folgende Materialien:

Kunststoff, Metalldeckungen, ausgenommen Kupfer bei untergeordneten Gebäude- teilen, (z.B. Erker, Vorsprünge usw.)

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sollen sich in Gestaltung und Struktur der jeweiligen Dachdeckung anpassen.

Glinde Materialien sind unzulässig.

Hinweis: Doppel- u. Reihenhäuser oder ähnliche Gebäude sind einheitlich zu decken.

C6 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen höchstens 1/4 der Dachfläche einnehmen:

Die Einzelhöhe der Dachaufbauten darf 1/5 der Dachhöhe nicht überschreiten und nicht mehr als 3,00 m betragen.

Die Dachaufbauten sind mit demselben Material zu decken wie das Gebäudedach.

Der Mindestabstand der Dachgauben von der Gebäudeaußenwand beträgt auf der Traufseite 0,50 m, auf der Giebelseite 1,50 m.

Es sind grundsätzlich alle Arten von Dachgauben zulässig, jedoch mit der Ein- schränkung, daß jeweils nur eine Art, jeweils an dem oder den Gebäuden auf demselben Grundstück, zulässig ist.

C7 Dachauschnitte

a) Dachauschnitte (sogenannte Negativgauben) sind zulässig.

b) Dachflächenfenster sind als Einzelfenster bis max. 1,50 m² zulässig.

Die Gesamthöhe darf nicht mehr als 5 % der Dachfläche betragen.

Von der Trauf- und Giebelseite gelten die gleichen Mindestabstände, wie bei den Dachgauben.

Vom First sind mind. 3,00 m Abstand (in der Dachneigung gemessen) einzuhalten.

C8 Automaten und Werbeanlagen

a) Automaten und Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

b) Im Bebauungsgebiet dürfen Warenautomaten an den Aussenseiten der Gebäude sowie im Freien nicht angebracht werden.

c) Werbeanlagen sind nur an Gebäudewänden, die den Erschliessungs- strassen zugewandt sind, nach LBO zulässig. Sie sind in Form, Farbe u. Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen, dürfen nicht aufdringlich wirken und werden nur an der Stelle der Leistung im Erdgeschossbereich zu- gelassen.

Leuchtschirme sind nur in Form indirekter Beleuchtung zulässig.

Anlagen mit grellem, wechsellandem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Sie darf die folgende Masse nicht überschreiten:

Namensschilde sind nur im horizontalen Schriftbild bis zu einer Höhe von 0,40 m und einer Länge von 1,25 m zulässig.

Zeichen können bis zu 0,80 m hoch sein, wenn sie nicht breiter als 1,25 m sind.

C9 Aussenantennen

Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne möglich ist, sind im Bebauungs- plangebiet Aussenantennen unzulässig.

Im Übrigen wird je Gebäude nur eine Aussenantenne zugelassen.

C10 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen zulässig, sofern sie nicht höher als 1,00 m einsch. Sockel sind.

Sockelmauern sind max. 0,15 m hoch über der jeweils anschliessenden Verkehrsfläche zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind unauffällige Draht- oder Holzschereisen mit Heckenpflanzungen bis max. 1,00 m hoch, zulässig.

Für Hecken werden folgende Gehölze vorgeschlagen:

Berberitze, Scheinquille, Felsenmispel, Feuerorn, Holbohn, Park- und Wild- rosens, und Beerensträucher.

C11 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Stellplatzflächen, ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gestalterisch in die Vorgartenflächen miteinzubeziehen.

Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Zufahrten, Terrassen und Über- bauung) darf nicht mehr als 5 % der Grundstücksfläche betragen.

(z.B. Grundstücksgrösse: 700 m², davon 35 m² Versiegelungsfläche. Die Flächen zwischen Gelände und öffentlicher Verkehrsfläche, Vorgarten- flächen sind auf das Niveau der anschliessenden Verkehrsflächen auszu- schnitten bzw. anzugleichen.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial auszuführen. (z.B. Rasengrasflächen).

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

C12 Gebäudehöhen

Die max.Gebäudehöhe wird durch die max. Traufhöhe und die max. Firsthöhe be- stimmt. (s.Eintrag Nutzungschablone)

Bezugspunkt für die Bemessung ist die Erdgeschosssohlbodenhöhe; von dieser wird gemessen.

a) Die Traufhöhe am Schnittpunkt der gedachten Aussenwandlinie des Haupt- gebäudes mit der Oberkante des Dachdeckungsmaterials.

Die Traufhöhe muss mind. zu 65 % der Gebäudelänge eingehalten werden.

b) Die Firsthöhe darf von EFH die Oberkante Dachdeckungsmaterial max. 7,75 m betragen.

C13 Geländegestaltung

Abgrabungen und Aufschüttungen vom vorhandenen Gelände dürfen 1,00 m nicht überschreiten und müssen auf dem Baugrundstück besiedelt sein.

Im Einzelfall sind unbedingt erforderliche Stützmauern als niedrige Fussmauern bis höchstens 0,80 m Höhe auszuführen.

C14 Vorgärten und Vorplätze

Für die Gestaltung und Unterhaltung der Vorgärten und Vorplätze gelten die Fest- setzungen des Bebauungsplanes und die Grünordnungs-Festsetzungen.

Einfriedungen zu Garagen sowie Stellplätze und Hauszäune dürfen nicht mit Asphaltbelag versehen werden.

C15 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

C 16 Niederspannungs- und Fernmeldeeinrichtungen

Niederspannungs- und Fernmeldeeinrichtungen sind vorbehaltlich anderer überge- ordneter Regelungen nicht zulässig.

C 17 Pläne für die Erschliessung

Die für die Erschliessung des Bebaubereiches notwendigen Pläne werden bzw. sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

C18 Hinweise

Die Festsetzungen für die Grünordnung im Bebauungsplan sind verbindlich und für die einzelnen Baugrundstücke in die zur Genehmigung einzureichenden Bau- vorlagen zu übernehmen.

Die Aussenseiten der Gebäude sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Erstellung des Rohbaues zu verputzen bzw. im gepulverisierten Zustand fertigzustellen. Alle Geländeveränderungen (Abbau, Auffüllungen) sind in den Baueingabepänen deutlich ablesbar und auf Messtische bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofil).

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sollen wo es sinnvoll ist mit anliegendem Ausbaumaterial ca. 0,50 m hoch angeschüttet werden, sodass in der Regel kein Abtransport notwendig wird.

Die Stützmauern sind in den zur Genehmigung einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Krauchenwies hat in seiner Sitzung vom 29.3.94 beschlossen, den Bebauungsplan "Brunnenstube" Ortsteil Ablach im Sinne von § 30 BBAUG. aufzustellen.

Krauchenwies, den 30.3.94

Bürgermeister

2. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Brunnenstube" im Ortsteil Ablach wurden durch das Amtsblatt vom 15.4.94 öffentlich bekanntgemacht.

Krauchenwies, den 15.4.94

Bürgermeister

3. Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte im Amtsblatt vom 15.4.94. Die Bürgeranhörung wurde zwischen dem 15.4.94 und dem 22.4.94 angeboten.

Krauchenwies, den 22.4.94

Bürgermeister

4. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit seiner Begründung sowie der Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wurde am 8.7.94 durch das Amtsblatt der Gemeinde öffentlich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit seiner Begründung erfolgte in der Zeit vom 18.7.94 - 18.8.94.

Krauchenwies, den 19.8.94

Bürgermeister

5. Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung der eingegangenen Bedenken und An- regungen vom Gemeinderat von Kra