


BÖTTINGEN SOLBERG II



**BAUAMT SPAICHINGEN**

FÜR GEMEINDE

OBJEKT

BÖTTINGEN

SOLBERG II

MASSSTAB

1:500

ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

PLAN NR.

07.12.81/23.10.86

GEZEICHNET

AMTSLEITER

- Bebauungsplan "Solberg II" in Böttingen
- In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 07.12.1981 im Maßstab 1:500 werden folgende
- Textlichen Festsetzungen - Bebauungsvorschriften festgelegt
- A. Rechtsgrundlagen
1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) i.d.F. vom 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 941).
 2. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. 02.1980 (Ges.Bl. S. 116).
 3. Bauutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1775).
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)
1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Im Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauWO vorgeschrieben.
 - 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauWO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.
 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Platzeinschrieb.
 - 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen auszuweisen.
 - 2.3 Die Baugrenze zwischen Garagenplatz und Hauptgebäude dient zur Absicherung eines Bauplatzes für eine Doppelgarage zusätzlich durchgang. Wird wenigstens eine Garage in den Hauptkörper eingebaut, so kann diese Baugrenze ausnahmsweise bis zu 3 Metern in Richtung des empfohlenen Garagenplatzes überschritten werden.
 - 2.4 Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.
 - 2.5 Die im Plan eingeschriebenen Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.
 3. Bauweise
 - 3.1 Es ist offene Bauweise vorgeschrieben § 22 (2) BauWO.
 - 3.2 Die Firstrichtung ist im Plan eingeschrieben.
 - 3.3 Freistehende Garagen sind entsprechend der Flächenempfehlung anzuordnen. Garagen können auch im Hauptkörper als Ein- oder Anbau unter dem Hauptdach und außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Außerhalb der Baugrenzen sind jedoch die Grenzabstände nach LBO einzuhalten. Die Flächenempfehlung darf für Doppelgaragen überschritten werden.
 4. Nebenanlagen
 - 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) + 14 (2) BauWO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen.
- C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO) für die Wohnbebauung
1. Dachform und Dachausbildung bei Hauptgebäuden
 - 1.1 Als Dachform sind Satteldächer von 28° - 40° zulässig.
 - 1.2 Dachaufbauten sind nur bei zulässigen Dachneigungen über 35° zulässig.
 - 1.3 Innerhalb einer Dachfläche ist kein Wechsel der Dachneigung zulässig.
 - 1.4 Anbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewälzt werden.
 2. Dachneigung an Hauptgebäuden

Die Dachneigung wird durch den Platzeinschrieb festgelegt.
 3. Dacheindeckung

Als Farbe für die Dacheindeckung ist rot bis anthrazit, auf Flachdächern nicht leuchtend weiße Bedachung vorgeschrieben.
 4. Traufgesimse
 - a) Die Traufgesimse (Unterkannte vorgehangene Rinne bzw. Unterkannte Verschönerung bei eingebauter Rinne) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rußfußbodenhöhe liegen.
 - b) Die Oberkannte des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rußfußbodenhöhe liegen.
 - c) Ausnahmen von a) und b) können bis 1/3 der Traufhöhe zugelassen werden. Über höher liegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.
 5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauG)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgelegt.
 6. Freistehende Garagen

Freistehende Garagen sind in massiver Bauweise auszuführen und mit einer Flach- oder Satteldach von 0-10° Dachneigung zu versehen. Aneinandergebauten Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind material- und formgleich zu gestalten. (An die erste Anliegergarage hat sich der Nachbar anzupassen).
 7. Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind im Plangebiet und außerhalb von Sichtflächen zu lassen:

 - a) Frei wachsende oder geschnittene Hecken bis 1,50 m Höhe.
 - b) Knotengitternetze aus verzinkten Draht an dunklen Pfosten bis 0,90 m Höhe mit Büschen und Hecken eingepflanzt.
 - c) Holzlässe aus dunkel imprägnierten, horizontal laufenden Brettern an dunkel imprägnierten Pfosten, bis 0,90 m Höhe, Pfostenhöhe bis 1,20 m.
 - d) Scherengitterzäune bis 0,90 m Höhe.

Freistehende Mauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig und grundsätzlich genehmigungspflichtig.
 8. Haustürwindfänge

Haustürwindfänge, die über den Gebäudemiss hinausragen und nicht in Verbindung mit einem Nebengebäude errichtet werden oder nicht unter dem Hauptdach liegen, sind unzulässig.
 9. Abtragungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abtragungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Die vorhandene Geländetopographie soll weitgehend erhalten bleiben.
 10. Antennen

Im Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.
 11. Oberrindische Behälter

Das Aufstellen oberrindischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.
 12. Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.
 13. Sichtflächen

An Straßeneinfriedigungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder so anzulegen, daß der Straßenverkehr nicht behindert wird.
 14. Schutzstreifen

Die 0,50 m breiten Schutzstreifen sind von den Anliegern herzustellen und zu unterhalten.
 15. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsmittel anliegenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich.
- D. Ordnungswidrigkeiten

Zur Verhinderung gegen die Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten nach § 112 LBO.

ZEICHEN ERKLÄRUNG

- MI MISCHGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- I+U+D ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (U=UNTERGESCHOSS D=DACHGESCHOSS)

- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHLE
- 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
- o OFFENE BAUWEISE

- 28-40° DACHNEIGUNG
- GEHWEG
- FAHRBAHN
- SICHERHEITSSSTREIFEN

- FIRSTRICHTUNG

- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- BAUGRENZE GEPLANT

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

- UMFORMERSTATION

- LEITUNGSRECHT FÜR VER-UND ENTSGORGUNG

- ST STAUARAUM

- GA FLÄCHENEMPFEHLUNG FÜR GARAGEN (NACH 33)

- VORDERKANTE GARAGE

- PFLANZENEMPFEHLUNG

- VERFAHRENSHISTORIE
1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat am 11.11.1980
 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 19.1.1981
 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 29.5.1981 + 13.1.1981
 4. Bürgeranhörung 2.6.1981
 5. Auslegungsschluß durch den Gemeinderat 7.7.1982
 6. Öffentliche Auslegung vom 8.3.1982 und die Dauer eines Monats für die beteiligten Träger öffentlicher Belange bis zum 28.4.82
 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange 8.3.1982 und 14.4.82
 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat am 28.5.1982
 9. Beschlußfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat am 18.6.1982
 10. Vorlage an das Landratsamt
 11. Eingabeerklärung des Landratsamtes
 12. Entscheidung des Landratsamtes über den Bebauungsplan
 13. Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde
 14. Bestätigung der Gemeinde

Der Entwurf stimmt mit dem Länderschichtplan überein.
Staatliches Vermessungsamt Tübingen

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCH.
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
	BAUWEISE

DACHNEIGUNG

1. Änderung