

BÖTTINGEN SOLBERG II



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. von 6. Juli 1979 (HdR. I. S. 941).
 2. Landesbaurecht (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 BauVO vorgeschrieben.
 - 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.
 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeschieb.
 - 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
 - 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 einbezogen, 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 Geschöflächenzahlen sind Höchstwerte.
 3. Bauweise
 - 3.1 Es ist offene Bauweise vorgeschrieben § 22 (2) BauVO.
 - 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 Baugrenzen 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) BauVO 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 Planeschieb festgelegt.
 3. Dachbedeckung

Als Farbe für die Dachbedeckung ist rot bis anthrazit, auf Flachdächern nicht leuchtend weiße Bedachung vorgeschrieben.
 4. Traufgesimse
 - a) Die Traufgesimse (unterkante vorgehangene Rinne bzw. unterkante Verschönerung bei einbaubarer Rinne) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rußfußbodenhöhe liegen.
 - b) Die Oberkante 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. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 91 (2) BauVO)

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

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

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

 - a) Frei wachsende oder geschittene Hecken bis 1,50 m Höhe.
 - b) Knotengitternetze aus verzinktem Draht an dunklen Pfosten bis 0,90 m Höhe mit Büschen und Hecken eingepflanzt.
 - c) Holzlämme 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. Hauswindschirme

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

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

In Wohngebäuden ist eine Antenne zulässig.
 11. Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.
 12. Milkhälter

Für Milkhälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.
 13. Sichtflächen

An Straßeneinmündungen 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 öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich.
- D. Ordnungswidrigkeiten

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

ZEICHEN ERKLÄRUNG

- MI MISCHGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGBIET
- I+U+D ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (U= UNTERGESCHOSS D= DACHGESCHOSS)
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 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 ENTSORGUNG
- ST STAUARAUM
- GA FLÄCHENEMPFEHLUNG FÜR GARAGEN (NACH 33)
- VORDERKANTE GARAGE
- PFLANZENEMPFEHLUNG

- VERFAHRENSVEREINBAR
1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat am 11.11.1980
 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 19.1.1981
 3. Bekanntmachung der Träger öffentlicher Belange am 25.5.1981 - 13.7.1981
 4. Bürgeranhörung am 26.7.1981
 5. Auslegungsschluß durch den Gemeinderat am 10.9.82
 6. Öffentliche Auslegung vom 8.3.1982 bis zum Ende eines Monats für die betroffenen Träger öffentlicher Belange am 28.4.82
 7. Bekanntmachung der Träger öffentlicher Belange am 13.9.82 um 14.4.82
 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat am 28.6.1982
 9. Beschlußfassung über das Bauverfahren als Satzung durch den Gemeinderat am 18.6.1982
 10. Vorlage an das Landratsamt
 11. Eingebildung des Landratsamtes
 12. Aufstellung des Satzungsentwurfes
 13. Öffentliche Bekanntmachung der Satzung am 13.10.1982
 14. Bestätigung der Satzung

Der Antrag stimmt mit dem Landschaftsplan überein. Staatliches Vermessungsamt Tübingen

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCH.
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	BAUWEISE
	DACHNEIGUNG

1. Änderung

BAUAMT SPAICHINGEN
FÜR GEMEINDE **BÖTTINGEN**
OBJEKT **SOLBERG II**
MASSSTAB 1:500
ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
PLAN NR. 07.12.81/23.10.86
GESEHEN AMTSLIEFER