BEBAUUNGSPLAN "BURREN II"

54

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 18.o8.1976 (BGBl.I S.2256 bzw. S.3617) geändert durch Vereinfachungsnovelle vom o3.12.1976 (BGBl. I S.3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom o6.o7.1979 (BGBl. I S.949).
2. Neufassung der Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 15.o9.1977 (BGBl. I S.1763).
3. Planzeichenverordnung vom 19.o1.1965 (BGBl. I S.21).
4. Landesbauordnung - LBO - Für Baden-Württemberg vom o6.o4.1964 (Ges.Bl. S.151) mit der Änderung vom 2o.o6.1972 (Ges.Bl. S.352) und vom 12.o2.198o (Ges.Bl. S.116).

TEXTTEIL

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG + BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO) Bauweise (§ 22 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO + § 2 Abs.4 LBO) und
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.3 Garagen (§ 9 Abs.1 Ziff.4 BBauG)

Garagen sind zulässig:
A) allgemein in der überbaubaren Grundstücksfläche
B) ausnahmsweise in der nicht überbaubar n Grundstücksfläche
   a) wenn sie in den Flächen nach A) nicht untergebracht werden können,
   b) wenn es sich um baurechtlich notwendige Stellplätze bzw. Garagen handelt.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die direkt dem Wohnen dienen (z.B. gedeckte Sitzplätze, Pergolen, Schwimmbecken usw.) zugelassen werden.

1.5 Sichtflächen (§ 9 Abs.1 Nr.1o + 25 BBauG)

Die Flächen sind von baulichen Anlagen, Benutzung und Bepflanzung über o,7o m Höhe, gemessen vom äusseren Rand der Fahrbahnfläche, freizuhalten. Das vorhandene Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.

1.6 Erdgeschossfußbodenhöhe (Hinweis)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden auf Vorschlag des Architekten vom Ortsbauamt Frickenhausen überprüft und von der Baurechtsbehörde festgelegt.

1.7 Pflanzbindung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BBauG)

Das Ufergehölz ist zu erhalten, der natürliche Nachwuchs zu belassen und gegebenenfalls nachzupflanzen.

1.8 Pflanzzwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind als Grünfläche vorwiegend mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist im Bauantrag darzustellen.

1.9 Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BBauG)

Leitungsrechte für öffentliche Leitungen.

1.9 Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BBauG)

Leitungsrechte für öffentliche Leitungen.

1.1o Böschungen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG)

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen, sind zur Herstellung des Straßenkörpers Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) erforderlich, die vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden sind. Die jeweilige Höhe und Neigung der Böschungen ergibt sich aus den Straßenschnitten des Planungsbüros Bauer + Watzlawik, Nürtingen vom 1o.o3.1982 und o8.11.1982, die Bestandteil dieses Bebauungsplans sind.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudegestaltung (§ 111 LBO Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform und Dachneigung entsprechend den Eintragungen im Lageplan.
Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
Schwarze und anthrazite Fassaden und Dächer sind nicht zugelassen.
Bei den Hauptgebäuden sind Putzfassaden vorzusehen.
Untergeordnete Bauteile können aus gestalterischen Gründen verkleidet werden.

2.2 Antennen (§ 111 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Pro Gebäude ist nur 1 Aussenantenne zulässig.

2.3 Gebäudehöhen (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)

Die Gebäudehöhe beträgt vom festgelegten Gelände bis Schnittpunkt Dachhaut/Gebäudeaussenkante
bei I + DG oder I + UG max. 3,5o m Talseits 6,o m
bei II max. 6,oo m
Die Bauanträge sind mit beglaubigten Geländeschnitten einzureichen.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.2 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unabhängig von ihrer Größe grundsätzliche genehmigungspflichtig.

2.5 Einfriedigungen (§ 111 Abs.1 Nr. 6 LBO)

Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind Mauern über o,2o m und Einfriedigungen nicht gestattet. Aus topographischen Gründen notwendige private Stützmauern sind nur bis zur Höhe von o,5o m zulässig.
Entlang der Uferböschung ist ein 4 m breiter Streifen von jeglichen Hindernissen (z.B. Auffüllungen, Einfriedigungen, Stützmauern usw.) dauernd freizuhalten, damit die Unterhaltung nicht erschwert und ein ungehinderter Wasserablauf möglich ist.

2.6 Stellplätze (§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)
Stellplätze sind mit Rasengittersteinen auszuführen.

2.7 Bepflanzung (§ 111 Abs.1 Nr. 6 LBO)

Die Vorgärten sind als "offene Vorgärten" ohne durchgehende Hecken anzulegen und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen oder niedriger Flächenbepflanzung zu begrünen und mit Einzelbäumen oder Büschen, z.B. Wacholder, Eiben, Kiefern, Flieder, Forsythien usw. zu beleben.

2.8 Niederspannungsfreileitungen (§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BBauG)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

z.B. o,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z.B. (o,8) — Geschoßflächenzahl (§ 2o BauNVO)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze (§ 17 Abs.4 BauNVO)

(II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BaunVO)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

offene -O- — Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

Einzel- und Doppelhäuser

PZ — Pflanzzwang (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

PB — Pflanzbindung (§ 9 Abs.1 Nr.25 BBauG)

V — Verkehrsgrün (§ 9 Abs.1 Nr. BBauG)

Hauptrichtung der Gebäudeaussenseiten der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Fahrbahn)
) Verkehrsflächen
Gehweg) (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

Zufahrtsverbot

SD — Satteldach

UG — Untergeschoß

DG — Dachgeschoss

lr — öffentliche Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

Sichtflächen (§9 Abs.1 Nr.1o + 25 BBauG)

Grenze anderer Festsetzungen

Böschungen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG)

Trafostation (§ 9 Abs.1 Nr.12 BBauG)

Die innerhalb des Geltungsbereiches s c h w a r z eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den Festsetzungen im Liegenschaftskataster überein.

Der Gemeinderat hat durch Beschluß vom o7.11.1978 das Verfahren über die Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet.

Der Gemeinderat hat am o8.11.82 beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend diesem Entwurf aufzustellen.

Den, o9.11.1982 Bürgermeister i.V.

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf gemäß § 2 (6) in der Zeit vom 22.11.1982 bis 22.12.1982 öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde bekanntgemacht.

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 1o BBauG am 31.o1.1983 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Den, o1.o2.1983 Bürgermeister i.V.

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG und § 111 LBO durch Erlaß vom 20. April 1983 genehmigt.
Diese Genehmigung ist am 29. April 1983 öffentlich bekanntgegeben worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 29. April 1983 in kraft getreten.
Zur Einsichtsnahme hat der Bebauungsplan beim Bürgermeisteramt ab 29. April 1983 bereitgelegen.

Den, 02. Mai 1983 Bürgermeister

Hinweis:

Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg hat am o6.12.1982 eine Stellungnahme abgegeben.
Es hält eine Gründungstiefe von mindestens 1,5 m unter späterem Gelände für notwendig.
Im Bereich zwischen Regenüberlaufbecken, der Stichstraße zum RÜB, der Egertstrasse und der verlängerten Seeweide sollte der Untergrund vor einer Bebauung ingenieurgeologisch begutachtet werden.
Mehrfertigungen dieser Stellungnahme stehen Bauherren zur Verfügung.

-GEMEINDE-