



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.07.87 (BGBl. I S. 225f)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Benutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132)
- §§ 1-3 und Anlage VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts Pflanzzeichenverordnung - vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- §§ 3, 6, 7, 13 und 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 28.11.83 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.85 (GBl. S. 51) und vom 12.02.86 (GBl. S. 55) und vom 17.12.90 (GBl. S. 426).
- Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.87 (GBl. S. 329).

B. Festsetzung

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)
Jeweils nach Einscrib im Plan (Nutzungsschablone).
- Die nach § 6 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstelle) wird ausgeschlossen.
- Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Nutzung wird allgemein zugelassen (Ställe für Kleintierhaltungen, landwirtschaftl. Nebenerwerbstellen usw.)
- Diskotheken, Spielotheken und ähnliche Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-20 BauNVO)
Jeweils nach Einscrib im Plan (Nutzungsschablone).
a) Eine teilweise Überschreitung der Baugrenze bis zu 20 m² kann als Ausnahme § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.
b) Mischgebiet (M)
Einzelhandelsbetriebe werden auf eine Verkaufsfläche von max. 700 m² beschränkt.

§ 4 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise (o)

§ 5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Früherichtung: siehe Eintrag im Plan
- Dachform: siehe Nutzungsschablone
- Dachneigung: nach Einscrib / Nutzungsschablone, Dachneigung
- Dachaufbauten werden als Einzelfall auf Hauptdächern zugelassen, wenn deren Dachneigung nicht unter 35° beträgt. Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 1/3 der Länge des jeweiligen Hauptdaches nicht überschreiten.
- Dacheindeckung: Rotes bis rotbraunes, nicht glänzendes oder reflektierendes Dacheindeckungsmaterial
- Außenantennen und Parabolspiegel sind nicht zugelassen.
- Sockelhöhen: werden nach Abschluss der tiefbautechnischen Arbeiten auf Vorschlag des Planers vom Verwaltungs- und Bauausschuß festgelegt und in den Plan aufgenommen.
- Fassaden: Überwiegend Putzfassaden ohne auffällige Strukturen, besondere Elemente können in Sichtbeton bzw. Holz ausgeführt werden.
- Ortgangsgesimse: Sind mit kräftigen Vorsprüngen = 30 cm auszubilden. Traufgesimse an freien Seiten = 60 cm.
- Farbgestaltung: Die Farbgestaltung ist rechtzeitig im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung zu entwickeln und durch Farbproben am Gebäude zu belegen.

§ 6 Nebengebäude und Garagen

- Garagen: Garagen sind auf den GA gekennzeichneten Flächen zugelassen. Die Höhenlage freistehender Garagen wird mit der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.
- Stellplätze: Folgende Stellplätze sind erforderlich: Bei Wohnnutzung je Wohnung mind. 1,25, wobei jeweils nach oben zu runden ist, je Wohngebäude mindestens jedoch 2 Stellplätze.
Bei allen übrigen Nutzungen werden die Mittelwerte der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung zugrundegelegt.
Soweit eine Schaffung der Stellplätze auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, ist eine Ablösungsvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.
- Nebenanlagen: Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 7 Sonstige Festsetzungen

- Die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und wenn sie abgängig sind, durch Ersatzpflanzungen der gleichen Baumart zu ersetzen. Die geplanten Hochstamm-Bäume müssen gepflanzt und erhalten werden.
- Innerhalb der ausgewiesenen, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) ist eine Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m - gemessen von der Oberkante Fahrbahn - nicht zugelassen.
- Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf nicht mehr als 0,80 m betragen. Zulässig sind Holz-, Spinn- oder Maschendrahtzäune, in die eine freie Bepflanzung einwachsen kann. Dicht gepflanzte Hecken sind ebenfalls zulässig. Stacheldrahtzäune sind nicht gestattet.
- Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von der öffentlichen Fahrbahnfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.
- Garten- und Stützmauern zwischen den einzelnen Grundstücken und entlang der Grundstücke zu öffentlichen Gehweg- oder Straßenflächen dürfen nur in besonders begründeten Ausnahmefällen höher als 20 cm gebaut werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

NUTZUNGSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHÖSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG
KNIESTÖCKHÖHE	ZAHL DER ZUL. WOHNUNGEN

MI MISCHGEBIET
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
SD SATTELDACH
FD FLACHDACH
PD FULTDACH
GA GARAGE
ST STELLPLATZ - PRIVAT
P STELLPLATZ - ÖFFENTLICH
STRASSENVERKEHRSFÄHLE / GEHWEGSFÄHLE
GRENZE VORHANDEN
GRENZE ENTFALLT
BAUGRENZE
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
GRENZE GEPLANT
EVS LEITUNG
FIRSTRICHTUNG
EVS TRAFU
BEST BAUM
BEST. BAUM ERHALTUNGSGEBOT
EVS HOLZMAST
SICHTFLÄCHE BEPFLANZUNG MAX. 70 CM HOCH
BAULINIE
OFFENE BAUWEISE
GEPL. BAUM
LEITUNGSRECHT
PFLANZGEBOT MIT HOCHSTÄMMIGEM LAUBBAUM, ZB SPITZAHORN

§ 8 Hinweis
Durch bauliche Maßnahmen ist in den Aufenthaltsräumen ein gegenüber dem Planungsrichtpegel um 10 dB (A) geminderter Geräuschpegel zu gewährleisten.
Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Der Gemeinderat hat am 08.03.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

OFFENTLICHE DARLEGUNG
gemäß § 2a Abs. 2 BauGB
Die öffentliche Darlegung und Anhörung wurde am 14.11.94 durchgeführt.

BÜRGERBETEILIGUNG
gemäß § 3 Abs. 1, BauGB
Der Bebauungsplanentwurf wurde am 14.11.94 öffentlich vorgestellt.

BEILGUNG UND OFFENTLICHE AUSLEGUNG
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Die Beilugung erfolgte am 14.11.1994
Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 14.11.1994 öffentlich bekanntgemacht. Dieser Plan hat in der Zeit vom 14.11.1994 bis 28.12.1994 sowie vom 14.11.1994 bis 28.12.1994 öffentlich ausgelegt.
Ertingen, den
Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT
Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sowie der Ort der Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 12 BauGB am 14.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist am 14.11.1994 rechtsverbindlich geworden.
Ertingen, den
Bürgermeister
Architekt

KREIS GEMEINDE ORTSTEIL: BIBERACH ERTINGEN ERTINGEN

BEBAUUNGSPLAN M 1:500

KRÄHBRUNNEN-PLATZ UND UMGEBUNG III

SCHIRMER U. PARTNER · ARCHITEKTEN · ERTINGEN
12. Dez. 1995
F. H. H. H.