



- A. Rechtsgrundlagen**
- §§ 1, 2, 3 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1990 (80Bl. I S. 2253).
 - §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - vom 15.6.1977 (80Bl. I S. 1703), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (86Bl. I S. 2665).
 - §§ 1 - 3 und Anlage Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung - vom 30.7.1981 (86Bl. I S. 633).
 - §§ 3, 6, 7, 13 und 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 23.11.1983 (83. I S. 770), berichtigt 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 1.4.1985 (85. I S. 51) und vom 12.2.1988 (88. I S. 55).
 - Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 25.8.1987 (87. I S. 329).

- B. Festsetzungen**
- § 1 Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.
- § 2 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)**
Jeweils nach Einschieb in Plan (Nutzungsschablone)
- § 3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)**
Jeweils nach Einschieb in Plan (Nutzungsschablone)

- a) Zahl der Vollgeschosse: 1+1, d.h. es können zwei Vollgeschosse ausgebaut werden, wobei die maximale Anzahl der Wohnungen pro Haus auf 2 begrenzt ist.
- b) Grundflächenzahl: 0,4.
- c) Geschossflächenzahl: 0,5.
- d) Gebäudedichten: für Wohngebäude:
bei eingeschossigen Gebäuden 7,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 9,5 m gemessen von der Oberkante der festgelegten Sockelhöhe (EFH) bis zur Oberkante des fertigen Firstes.
Bei den Bauplätzen Nr. 44 - 47 und 49 - 51 Mindestgebäudehöhe 3 m und maximale Gebäudehöhe 0,70 m.
- e) Kniestockhöhe: entsprechend Nutzungsschablone
- f) Eine teilweise Überschreitung der Baugrenzen bis zu 20 cm kann als Ausnahme § 31 Abs. 1 BldG zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.

- § 4 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Offene Bauweise (o), siehe Einschieb in Plan.
- § 5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- Firsttrichtung: siehe Eintrag in Plan (Pfeil)
 - Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptgebäude die geplante Firsttrichtung überwiegend eingehalten wird und der Aufbau deutlich untergeordnet ist.
 - Dachform: Es sind Sattel- oder Walddächer zugelassen (siehe Nutzungsschablone).
 - Dachneigung: Zugelassen sind Dachneigungen zwischen 28° und 38° (siehe Nutzungsschablone).
 - Dachaufbauten werden als Einzelfall nur Hauptdächern zugelassen, wenn deren Dachneigung nicht unter 20° beträgt. Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 1/3 der Länge des jeweiligen Hauptdaches nicht überschreiten.
 - Dachbedeckung: rot bis rotbraunes, nicht glänzendes oder reflektierendes Dachbedeckungsmaterial.
 - Außenantennen und Parabolspiegel sind nicht zugelassen.

- § 6 Nebengebäude und Garagen**
- Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auszuweisen. Sie sind auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Garagen sind auf den mit GA gekennzeichneten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zugelassen.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
 - Dachform bei freistehenden Garagen: Flachdach oder Satteldach mit der Dachneigung des Hauptgebäudes. Garagen, die neben dem Wohnhaus errichtet werden, können mit einem Schrägdach versehen werden. Bei nebeneinander liegenden Garagen muß die Dachform einheitlich ausgeführt werden.
 - Auf Bauplätzen, für die nichts Abweichendes festgelegt ist, ist bei außerhalb des Gebäudes zu errichtenden Garagen die Fußbodenhöhe der Garage nach jener Straße auszurichten, von der die Garage ihre Erschließung erhält. Der Garageneingang darf bei zusätzlicher Erschließungsstraße liegenden Grundstücken nur so hoch gelegt werden, daß die Zufahrt von Oberkante Garagenmitte (Garagenmitte) um mindestens 2,5 % fällt. Die Höhe zwischen dem fertigen Fußboden der Garage und der fertigen Oberfläche der Straße, gemessen bei der Grundstückseinfahrt, darf 0,30 m nicht überschreiten.

- § 7 Sonstige Festsetzungen**
- Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind mit Hartbelägen zu versehen; Kies- oder Schotterwege sind möglich.
 - Innerhalb der ausgewiesenen, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) ist eine Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m - gemessen von Oberkante Fahrbahn - nicht zugelassen.
 - Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf nicht mehr als 0,80 m betragen. Zulässig sind Holzläden, -türen oder -schleusen, in die eine freie Bepflanzung einweisen kann. Dicht gepflanzte Hecken sind ebenfalls zulässig. Einfriedungen sind nicht gestattet.
 - Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von öffentlichen Fahrbahnflächen (nicht Gehweg) 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 Gehwegen oder Straßenflächen dürfen nur in besonders begründeten Ausnahmefällen höher als 20 cm gebaut werden.
 - Eine starke Eingrünung des gesamten Baugebiets ist erwünscht.
 - Die Bauplätze an der Ostseite des Gebiets sind zur freien Landschaft hin mit hochstämmigen Obstbäumen oder standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

- Hilfswiss**
- 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.
- Über eine Verklebung der 20-kV-Freileitung, welche das Gebiet durchquert, entscheidet das zuständige Elektro-Versorgungsunternehmen in Absprache mit der Gemeinde.
- Auf die das Baugelände querende Hauptwasserleitung der Gemeinde Ertingen sei ausdrücklich hingewiesen. Im Bereich der privaten Grundstücke ist ihre einseitige Verlegung (Breite je 1,50 m beidseitig der Leitungsebene) planerisch beigegeben.

Anmerkungen:
Ertingen, den 25.08.1991
Bürgermeister

Gefertigt:
Biberach, den 22.3.1991
Gründert
Biberach, den 18.1.1991, 5.3.1991, 26.3.1991
Amt für Kreisplanung und Umweltschutz

Ergänzung:
Bei den Bauplätzen 1 - 9 müssen die Zufahrten zu den freistehenden Einzelgaragen um mind. 2,5 % fallen, während sie bei den Bauplätzen 10 - 15 um mind. 2,5 % ansteigen müssen.

ZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE:

NUTZUNGSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM/DACHNEIGUNG
KNIESTOCKHÖHE	ZAHL DER ZUL. WOHNUNGEN

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WD WALMDACH
SD SATTELDACH
O OFFENE BAUWEISE

RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
GRENZEN ENTFALLEN
VORHANDENE GRENZEN
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
BAUGRENZE
SICHTFLÄCHE / SICHTWINKEL SW
GEPLANTE GRENZEN
STRASSENVERKEHRSPFLÄCHE
GEHWEGFLÄCHE
FIRSTTRICHTUNG
LEITUNGSRECHT
STELLPLATZ FÜR MÜLLGÄSSE
1 - 52 GRUNDSTÜCK - NUMMERN
24 HAUSNUMMIERUNG
57720 EFH



Gemeinde: Ertingen
Ortsteil: Ertingen
Landkreis: Biberach

Ausgefertigt Ertingen, den 7.5.1991
Bürgermeister

Bebauungsplan M 1:500

„STILLER GRUND I“

Das Amtswort führen dem § 11 BauGB zufolge dem Bürgeramt vom 2. Sep. 1991 Nr. 30/922 abgeschrieben

Biberach, den 2. Sep. 1991
in Vertretung

LAURATSCH
Lfd. Regierungsdirektor

GEÄNDERT: 18.1.1991, 5.3.1991, 26.3.1991
BIBERACH, DEN 22.3.1990 PLAN-NR.VI 30-5/7
AMT FÜR KREISPLANUNG UND UMWELTSCHUTZ