



- A. Rechtsgrundlagen**
- §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253).
 - 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 - Planzeichnungsverordnung - 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 12.02.88 (GBl. S. 55) und vom 17.12.90 (GBl. S. 426).
 - Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVG BauGB) vom 25.08.87 (GBl. 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 Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).
- § 3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-20 BauNVO)**
Jeweils nach Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).
- Zahl der Vollgeschosse: Teilbereich ① + ② 11 + DG, Teilbereich ③ II
 - Grundflächenzahl: Teilbereich ① + ② 0,3, Teilbereich ③ 0,4
 - Geschossflächenzahl: Teilbereich ① + ② 0,9, Teilbereich ③ 1,2
 - Kniestockhöhe: Teilbereich ① + ② max. 0,80 m, Teilbereich ③ max. 0,20 m, der festgelegte Kniestock muß auf mindestens 50 % der Länge der jeweiligen Längsseiten des Gebäudes eingehalten werden.
 - Gebäudehöhe: Maximal 11,50 m, gemessen von der Oberkante der festgelegten Sockelhöhe (EFH) bis zur Oberkante des fertigen Firstes.
 - Eine teilweise Überschreitung der Baugrenze bis zu 20 m² kann als Ausnahme § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.
- § 4 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Offene Bauweise (o)
- Außere Gestaltung baulicher Anlagen
 - Firstrichtung: Siehe Eintrag im Plan (Pfeil).
 - Dachform: Es sind nur Satteldächer zugelassen (siehe Nutzungsschablone).
 - Dachneigung: Teilbereich ① + ② Dachneigung zwischen 35° und 38° Teilbereich ③ Dachneigung 28° und 38° (siehe Nutzungsschablone)
 - 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.
 - Dachbedeckung: Rotes bis rotbraunes, nicht glänzendes oder reflektierendes Dachbedeckungsmaterial.
 - Außenantennen und Parabolspiegel sind nicht zugelassen.
 - Sockelhöhen: Siehe Einschrieb im Plan. Das Gelände muß beim Bauplatz Abtscheid-Spiles-Str. 29 bis 40 cm unter der festgelegten EFH (Oberkante Decke) in den Bereichen, in denen kein Zugang geplant ist, angefüllt.

- § 6 Nebengebäude und Garagen**
- Teilbereich ①
Die Stellplätze sind entsprechend nach LBO nachzuweisen und zwingend im Bereich Lärmschutzwall als offene Stellplätze oder Garagen mit begrüntem Flachdach auszuführen. Reicht die Zahl der Stellplätze im Lärmschutzwall nicht aus, sind die restlichen Stellplätze auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen.
Dachform bei freistehenden Garagen: Flachdach oder Satteldach mit der Dachneigung des Hauptgebäudes.
 - Teilbereich ②
Die Stellplätze sind entsprechend nach LBO auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen.
Dachform bei freistehenden Garagen: Flachdach oder Satteldach mit der Dachneigung des Hauptgebäudes.
 - Teilbereich ③
Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auszuweisen. Sie sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind im Haus zu integrieren.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

- § 7 Sonstige Festsetzungen**
- Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind mit Herbelägen zu versehen; Kies- oder Schotterwege sind möglich.
 - Die Gestaltung und Bepflanzung des Lärmschutzwalls entlang der Dürmentinger Straße, die öffentlichen Parkplätze und die Freiflächen an dem Wohnweg werden von der Gemeinde vorgenommen und bleiben im öffentlichen Eigentum.
 - Entlang des Wohnweges, im Bereich der zwei kleinen Plätze und der öffentlichen Parkplätze werden die eingetragenen Räume sowie die Grüninseln als Pflanzgebot festgelegt.
 - Die gesamten Fahrstraßen werden als Wohnwege ausgeführt.
 - Innerhalb der ausgewiesenen, von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtflächen) ist eine Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m - gemessen von Oberkante Fahrbahn - nicht zugelassen.
 - Die Gesamthöhe von Einbauten darf nicht mehr als 0,80 m betragen. Zulässig sind Holzrahmen-Sperr- oder Maschendrahtbauten. In die eine freie Bepflanzung einzuweisen kann. Die gepflanzten Hecken sind oberhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.
 - Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von der öffentlichen Fahrbahnfläche (nicht Gehweg) ein Abstand vom 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.
 - Auffüllungen und Abgrabungen sind ab 0,50 m genehmigungspflichtig und in den Bauunterlagen mit Höhenangaben nachzuweisen.
 - Eine starke Eingrünung des gesamten Baugebiets ist erwünscht.

Hinweise
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.

Auf die das Baugelände querende Hauptwasserleitung der Gemeinde Ertingen sei ausdrücklich hingewiesen. Im Bereich der privaten Grundstücke ist ihr ein Leitungsrecht (Breite je 1,50 m beidseitig der Leitungsschne) planerisch beizugeben.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
gemäß § 2 (1) BauGB
Der Gemeinderat hat am 14.01.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

SATZUNGSBESCHLUSS
gemäß § 10 BauGB
Der Plan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 (1) GO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.83 Ges.-Bl. 577 Seite 1 vom Gemeinderat am als Satzung beschlossen.

ÖFFENTLICHE DARLEGUNG
gemäß § 2a Abs. 2 BauGB
Die öffentliche Darlegung und Anhörung wurde am 21.12.90 durchgeführt.

BÜRGERBETEILIGUNG
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Der Bebauungsplanentwurf wurde am 14.01.91... öffentlich vorgestellt. Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 28.01.91 bis 28.02.91 durchgeführt.

GENEHMIGT
gemäß § 11 BauGB
Biberach, den 28.08.1991
Landratsamt

BILLIGUNG UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Die Billigung erfolgte am 14.01.91/11.03.91/07.05.91 Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 18.01.91/15.03.91/17.05.91 öffentlich bekanntgemacht. Dieser Plan hat in der Zeit vom 28.01.91 bis 28.02.91 sowie vom 25.03./27.05.91 bis 25.04./27.06.91 öffentlich ausgestellt.

Ertingen, den 11.03.91
Bürgermeister - Petermann

RECHTSVERBINDLICHKEIT
Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sowie der Ort der Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 12 BauGB am 30.08.1991 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist am 30.08.1991 rechtsverbindlich geworden.
Ertingen, den 30. August 1991

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt:
Ertingen, 14.01.91 / 11.03.91 / 08.07.91

SCHIRMER & PARTNER
ARCHITECTEN - INGENIEURE
KRAHBRUNNENSTR. 5
7943 ERTINGEN
TEL. 0724746719
Architekt



ZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

NUTZUNGSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM / DACHNEIGUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- SD SATTELDACH
- o OFFENE BAUWEISE

- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- - - GRENZEN ENTFALLEN
- - - VORHANDENE GRENZEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- - - BAUGRENZE
- - - SICHTFLÄCHE / SICHTWINKEL SW
- - - GEPLANTE GRENZEN
- - - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE / GEHWEGFLÄCHE
- [H] TRAFOSTATION
- - - FIRSTRICHTUNG
- - - LEITUNGSRECHT
- [M] STELLPLATZ FÜR MÜLLGEBÄUDE
- [P] ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- [GA] GARAGEN
- [ST] STELLPLÄTZE
- [o] PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME
- [o] PFLANZGEBOT FÜR LÄRMSCHUTZWALL
- [o] FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- [o] ÖFFENTLICHES GRÜN

KREIS BIBERACH
GEMEINDE ERTINGEN
ORTSTEIL ERTINGEN



BEBAUUNGSPLAN M 1:500

STILLER GRUND II