

TEXTZUM BEBAUUNGSPLAN "Hinter dem Dorf II", Binzwangen

Rechtsgrundlagen

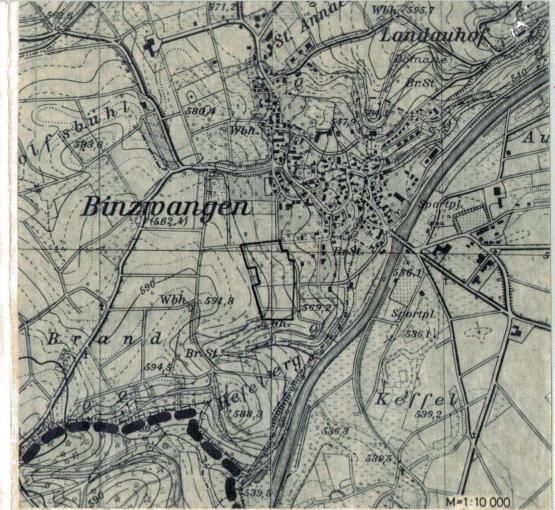
- Die §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBI. I S. 2253) - BaUGB -
- Die §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 - (BGBI. I S. 1763).
- Die Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBI. Teil I S. 833).
- Die §§ 3, 6, 13 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.BI. S. 246).
- Die Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 25.8.1987 (Ges.BI. 1987 S. 329).

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse: siehe Einschrieb im Plan.
 - Grundflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan.
 - Geschoßflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan.
 - Bauweise: offen (§ 22 BauNVO)
 - Gebäudehöhen: bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 5,50 m, gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der raumschließenden Außenwand mit UK Sparren.
 - Kniestockhöhe: Kniestücke sind bis 0,60 m zugelassen; die Gebäudehöhe lt. Ziff. 2e darf jedoch nicht überschritten werden.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Festsetzung: siehe Darstellung im Plan.
 - Dachform: siehe Einschrieb im Plan. Winkelbauten sind als Ausnahme im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und der Baugenehmigungsbehörde möglich, wenn sie sich in die Gesamtbebauung des Gebiets harmonisch einfügen.
 - Dachaufbauten können nur bei Dachneigungen von 35° als Ausnahme im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden, sofern sie einzeln die Breite von 1,50 m und in ihrer Summe 1/3 der Länge des jeweiligen Hauptdaches nicht überschreiten und mindestens 1,25 m vom Ortsgang (Giebelseite) abgesetzt sind. Zwerggiebel sind nicht zulässig.
 - Mehr als eine Außenantenne pro Gebäude ist nicht zugelassen.
 - Dachbedeckung: Ziegel oder ziegelartiges Material, Farbe rot bis rotbraun. Zugelassen sind auch Römertpfannen.
 - Geländegestaltung: Auffüllungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig und in den Bauunterlagen mit Höhenangaben, bezogen auf NN, darzustellen. Geländeveränderungen sind bis zu 0,20 m Höhe zugelassen.
- Außere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auszuweisen.
 - Garagen sind auf den mit GA gekennzeichneten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zugelassen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
 - Dachform der freistehenden Garagen: Satteldach mit gleicher Dachneigung wie Hauptgebäude, wobei die einheitliche Dachneigung bei nebeneinander stehenden Garagen vorrangig ist. Flachdächer oder andere Dachformen sind als Ausnahme im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und der Baugenehmigungsbehörde möglich.
 - Garagen, die neben dem Wohnhaus errichtet werden, können mit einem Schrägdach versehen werden. Bei nebeneinander liegenden Garagen muß die Dachform einheitlich ausgeführt werden.
 - Bei allen Grundstücken längs der Erschließungsstraßen muß das Gefälle von OK Straße bzw. UK abwärts gerichteter Gehweg zur Garage mind. 2,5 % betragen. Die Garagen dürfen max. 6,00 m vom Straßen- bzw. Gehwegrand entfernt sein.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- Sonstige Festsetzungen**
 - Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.
 - Innerhalb der ausgewiesenen von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) ist eine Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m - gemessen vom Oberkante Fahrbahn - nicht zugelassen.
 - Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
 - Einfriedungen sind als einfache Zäune oder Hecken mit Spanndrähten auszuführen. Sockelmauern über 0,20 m sind nicht zugelassen.
 - Stacheldrähte sind unzulässig.
 - Pflanzgebiet/Pflanzbindung: Je Baugrundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbau (z.B. Obsthochstämme, Weibald, Kugelahorn, Baumhael), Eberesche, Spitzahorn, Kastanie, Rotdorn) zu pflanzen. Besonders gekennzeichnete bestehende Obstbäume sind - sofern die Baumsubstanz gut ist - zu erhalten, andernfalls gilt dafür das vorgenannte Pflanzgebiet. Weitere bestehende Obstbäume sind nach Möglichkeit ebenfalls zu erhalten.
In den festgesetzten Pflanzgebieten am südlichen Randbereich sowie am Fußweg an der Ostseite des Baugebietes sind Feldgehölze zu pflanzen.
In öffentlichen Flächen (Verkehrsinsel, Grünflächen und dergl.) sind ebenfalls Pflanzgebote (Spitzahorn, Linde, Baumhael) für einen hochstämmigen Laubbau festgesetzt.

Hinweis:
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.

Anerkannt: Ertingen, den Bürgermeister:
Gefertigt: Biberach, den 6.11.1987/geß. 7.7.1988
Amt für Kreisplanung und Umweltschutz



ZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE:

Nutzung der Fläche	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Dachneigung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- o offene Bauweise
- SD/WD Satteldach / Walmdach
- Ga / ST Garage / Stauraum
- EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe
- (1=Spitzahorn / 2=Linde / 3=Baumhael) bestehende Bäume (B=Pflanzbindung / P=Pflanzgebiet)
- Pfg Pflanzgebiet Feldgehölze
- Abgrenzung des räuml. Geltungsbereichs
- vorhandene Grenzen
- entfallende Grenzen
- geplante Grenzen
- Baugrenzen
- Straßenverkehrsfläche
- Gehwegfläche
- Umgrünung der freizuhaltenden Sichtschutzflächen
- Abwasserkanal mit Schacht u. Höhe (geplant) aus Kartographie
- Wasserleitung (geplant)
- Umspannstation
- Gebäudenr.
- Abgrenzung der unterschiedl. Nutzung
- Festrichtung
- Verkehrsgrünflächen

Gemeinde: Ertingen
Ortsteil : Binzwangen
Landkreis: Biberach

Bebauungsplan M 1:500

„Hinter dem Dorf II“

Geplantes Pflanzgebiet (siehe Planvermerk)
Der genehmigte Plan hat die 0,7 m hohen Einfriedungen zu enthalten diese Festsetzung
Die durchgeführten Arbeiten sind im Bauabw. Protokoll mit Datum und Unterschrift festzuhalten. Als: 31.12.1988 abgeschlossen. Biberach, den 27.01.1988