

Rechtsgrundlagen

- §§ 1,2,8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.07.87 (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 Planzeicherverordnung - 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. 1994 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 (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 Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-20 BauNVO)
Jeweils nach Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

- Gebauehöhe: Teilbereich ① maximal 7,50 m / Teilbereich ② 11,50 m, gemessen von der Oberkante der festgelegten Sockelhöhe (EFH) bis zur Oberkante des fertigen Firstes. Kniestockhöhe gemessen OK Rohfußboden DG bis UK Fußplatte. Der festgelegte Kniestock muß auf mindestens 50 % der Länge der jeweiligen Längsseiten des Gebäudes eingehalten werden.
- 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.

§ 4 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise (o)
Offene Bauweise o GA, b, Garagen: wird eine besondere Bauweise festgesetzt.
Garagen sind abweichend vom § 7 LBO mit einer mittleren Firsthöhe von max. 5,5 m zugelassen.

§ 5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Firstrichtung: siehe Eintrag im Plan
- Dachform: Es sind nur Satteldächer zugelassen (siehe Nutzungsschablone)
- Dachneigung: Teilbereich ① nach Einschrieb / Nutzungsschablone, Dachneigung zwischen 35° und 40°, (siehe Nutzungsschablone), Teilbereich ② Dachneigung 38°-42° (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.
- Dacheindeckung: Rotes bis rotbraunes, nicht glänzendes oder reflektierendes Dacheindeckungsmaterial.
- Außenantennen und Parabolspiegel sind nicht zugelassen.
- Sockelhöhen: werden nach Abschluß der tieftauglichen Arbeiten auf Vorschlag des Planers vom Verwaltungs- und Bauausschuß festgelegt und in den Plan aufgenommen.

§ 6 Nebengebäude und Garagen

- Teilbereich ①
Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auszuweisen. Sie sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Flachdach oder Satteldach mit der Dachneigung des Hauptgebäudes. Bei nebeneinanderliegenden Garagen muß die Dachform einheitlich ausgeführt werden.
- Teilbereich ②
Bei nebeneinanderliegenden Garagen muß die Dachform einheitlich ausgeführt werden.
- Teilbereich ③
Die Stellplätze sind entsprechend nach LBO auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen.
- Teilbereich ④
1. Die Garagen sind den mit GA gekennzeichneten Flächen zugelassen.
2. Bei Grundstücken ohne GA-Angaben sind Tiefgaragen vorzusehen.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

§ 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.
- Entlang der K 7537 und der Straße A werden keine weiteren öffentliche Lärmschutzanlagen eingerichtet. Die Grundstückseigentümer haben sich gegen Verkehrslärm durch geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Baugrundstück selbst zu schützen.
- Die gesamten Fahrstraßen werden als Wohnwege ausgeführt.
- Innerhalb der ausgewiesenen, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) ist eine Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m - gemessen von der Oberkante der Fahrbahn - nicht zugelassen.
- Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf nicht mehr als 0,20 m betragen. Zulässig sind Holzzäune, Spann- oder Maschendrahtzäune, in die eine freie Bepflanzung einwachsen kann. Dicht gepflanzte Hecken sind ebenfalls zulässig. Stachelrahtzäune sind nicht gestattet.
- Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von der öffentlichen Fahrbahnfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Abstände nach dem Nachbarschutzgesetz sind zu beachten.
- Gärten und Sitzstühle 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 Bauvorlagen mit Höhenangaben nachzuweisen.
- Eine starke Eingrünung des gesamten Baugebiets ist erwünscht.

ZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

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

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
SD	SATTELDACH
FD	FLACHDACH
o	OFFENE BAUWEISE
□	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS
—	GRENZEN ENTFALLEN
—	VORHANDENE GRENZEN
•••••	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
---	BAUGRENZE
△	SICHTFLÄCHE / SICHTWINKEL SW
—	GEPLANTE GRENZEN
—	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE / GEHWEGSFLÄCHE
→	FIRSTRICHTUNG
GA	GARAGEN
○	PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME
—	LEITUNGSRECHT
—	BÖSCHUNG

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

SATZUNGSBESCHLUSS
gemäß § 10 BauGB
Der Plan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GO beschlossen 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 11.01.94 durchgeführt.

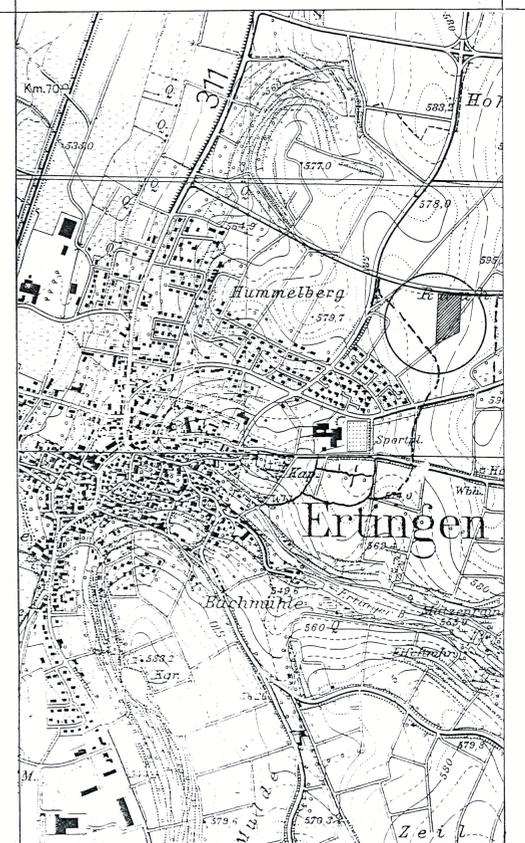
BÜRGERBETEILIGUNG
gemäß § 3 Abs. 1, BauGB
Der Bebauungsplanentwurf wurde am 11.01.94 öffentlich vorgestellt.

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 11.01.94 bis 07.02.94 durchgeführt

BILLIGUNG UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Die Billigung erfolgte am 07.02.94
Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am ... 1. Feb. 1994 ... öffentlich bekanntgemacht. Dieser Plan hat in der Zeit vom 21.02.94 bis 21.03.94 sowie vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
Ertingen, den 22.03.94

RECHTSVERBINDLICHKEIT
Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sowie der Ort der Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 12 BauGB am ... örtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist am ... rechtsverbindlich geworden.

Ertingen, den
Der Bebauungsplan wurde aufgestellt:
Ertingen,
Bürgermeister
Architekt



KREIS GEMEINDE ORTSTEIL BIBERACH ERTINGEN ERTINGEN

BEBAUUNGSPLAN M1:500

HUMMELBERG -
STORRLES-TAFEL - II

SCHIRMER U. PARTNER ARCHITECTEN INGENIEURE ERTINGEN