

A. Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 06.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
- Die Landesbauverordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 26.11.1983 (GR. S. 770, her. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GR. S. 51) und vom 12.02.1988 (GR. S. 55).
- Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.1987 (GR. S. 329).
- Die Änderungsverordnung (ÄndVO) vom 29.10.1990 (GR. S. 323).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (Planzeichen VO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBAUG u. BauNVO)

1.1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

1.2 Bauliche Nutzung

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BBAUG und § 1 - 15 BauNVO)

Jeweils nach Eintragsplan oder Tabelle:

- a) Das allgemeine Wohngebiet (WA) wird im Bebauungsplan gemäß § 1 u. 4 BauNVO festgesetzt.
Im Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- b) Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBAUG u. §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO)

Nebenanlagen sowie Garagen dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Sie sollen mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden; der Einbau in Gebäude ist zulässig. Unterirdische Garagen sind allgemein zulässig, wenn ihre Oberfläche begrünt bzw. überbaut wird. Folgende Gebäudeanteile werden gemäß § 23 (3) S. 2 BauNVO zugelassen, wenn sie die Baugrenze überschreiten: Freitreppen, Giebel, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, Balkone, Terrassen, Veranden, Sonnenschutzrichtungen (feststehend) und Blumenfenster.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Die Festsetzungen Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
GRZ = Grundstücksflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ = Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

im Plan bzw. in der Tabelle gelten als Höchstgrenze.

1.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBAUG u. § 22 BauNVO)

- a) Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) entsprechend Planantrag sind nur Einzelhäuser zulässig.
- b) Für den Standort der Garagen wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag eingezeichnet. Ein anderer Garagenstandort ist zugelassen, die Garagen sind möglichst im Wohngebäude zu integrieren.

1.2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBAUG)

Die Hauptgebäudeorientierung muß parallel zu den eingetragenen Richtungsangaben verlaufen. Winkelbauten sind unter Einhaltung der Hauptgebäudeorientierung zugelassen. Bei aneinandergelagerten freistehenden Grenzgaragen ist die eingetragene Firstrichtung der Satteldächer einzuhalten.

1.2.5 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BBAUG)

Die Erdgeschosfußbodenniveaus sind als Richtwerte festgelegt.

1.3 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBAUG)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - gemäß Planantrag - müssen frei von Bepflanzung und Zäunen sein.

1.4 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBAUG)

Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBAUG)

Die im Plan eingetragenen Pflanzsymbole für Einzelbäume sind mit hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 3 BBAUG in Verbindung mit § 73 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

2.1.1 Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

a) **Dachform**
Die Hauptgebäude sind mit Satteldach auszuführen.

b) **Dachneigung**
28° - 38°

c) **Dachdeckung**

Schräg geneigte Dachflächen sind mit rot bzw. rotbraun getöntem Dachdeckungsmaterialien auszuführen. Metallisch glänzende oder reflektierende sowie schwarze Materialien zur Dachdeckung sind unzulässig.

d) **Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten darf pro Dachfläche 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist ein Mindestabstand von 1 m zum Giebel, Ort und Kehlen einzuhalten. Einzelbauten sind bis max. 2,25 m Breite zulässig.

e) **Sonnenkollektoren**

sind als Ausnahme zulässig, wenn sie niveaugleich in die Dachfläche einbaubar sind.

f) **Kleinerocke**

sind im Rahmen der maximalen Gebäudehöhen (siehe Ziffer 2.6) zulässig.

2.1.2 Fassadengestaltung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien verwendet werden. Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind, sofern sie unmittelbar aneinander anschließen, in Gebäudehöhe, Gesimmsbreite, Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen. Blechgaragen sind nicht zugelassen.

2.2 Antennenanlagen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Pro Gebäude wird grundsätzlich nur 1 konventionelle Antenne oder eine Parabol-Antenne zugelassen. Die Farbe der Parabol-Antenne ist der Farbe des Daches bzw. Wand anzupassen. Die Parabol-Antenne darf nicht über den First hinausragen.

2.3 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

Im Geltungsbereich sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Die Versorgung hat über Erdkabel zu erfolgen. Die Grundstückseigentümer bzw. Erwerber sind verpflichtet, die Anschlüsse für ihre Baugrundstücke im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen herzustellen lassen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigungen und der Gemeinschaftsanlagen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

2.4.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

- a) Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Ziel- und Nutzgarten zu gestalten.
- b) Gartenmauern entlang der Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 0,20 m zugelassen. Bei gleichzeitigen Zaun darf eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschritten werden.
- c) Mit lebenden Einfriedigungen und hochwachsenden Bepflanzungen ist von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- d) Stachelzaunstrukturen sind nicht zugelassen.

2.4.2 Grundstückseinfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

- a) Mauer an seitlichen und rückwärtigen Grenzen werden bis zu einer Höhe von 0,20 m über Gelände zugelassen. Ausnahmen für notwendige Stützwände können gestattet werden. Die max. Gesamthöhe von Grenzzäunen beträgt 1,50 m.
- b) Gartenmauern entlang der Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 0,20 m zugelassen. Bei gleichzeitigen Zaun darf eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschritten werden.
- c) Mit lebenden Einfriedigungen und hochwachsenden Bepflanzungen ist von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- d) Stachelzaunstrukturen sind nicht zugelassen.

2.5 Grenz- und Gebäudeabstände (§ 73 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)

In Ergänzung zu 1.1.5 gilt, sofern die Höhenangaben nicht zwingend festgesetzt sind:
Gebäudehöhen werden an der Traufe von GK-Sockel (EPH) bis Schnittpunkt äußerster Hauswand/GK-Sparren gemessen. Gebäudeanteile zwischen Geländeneiveau und EPH werden in die Höhenangaben nicht miteinbezogen.
Die Gebäudehöhen betragen:
Traufhöhe 3,80 m
Firsthöhe 7,00 m.

2.6 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 u. 9 LBO)

In Ergänzung zu 1.1.5 gilt, sofern die Höhenangaben nicht zwingend festgesetzt sind:
Gebäudehöhen werden an der Traufe von GK-Sockel (EPH) bis Schnittpunkt äußerster Hauswand/GK-Sparren gemessen. Gebäudeanteile zwischen Geländeneiveau und EPH werden in die Höhenangaben nicht miteinbezogen.
Die Gebäudehöhen betragen:
Traufhöhe 3,80 m
Firsthöhe 7,00 m.

3. Hinweis

3.1 Garagen, Stellplätze, Stauraum

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze, je Baugrundstücke sind jedoch mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Eine Garage mit vorgelagertem Stauraum zählt als 1 Stellplatz. Entsprechend § 2 Abs. 2 LBO ist vor Garagen ein Stauraum von 5,00 m und ein Sicherheitsabstand von 0,50 m an öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten.

3.1.1 Garagen sind mit Sattel- oder angehängtem Satteldach zugelassen. Die Dachneigung hat dem Wohngebäude zu entsprechen. Die Firstrichtung hat parallel zu der Firstrichtung des Wohngebäudes oder bei Anbau einer Nachgarage zu dieser Firstrichtung zu liegen. Bin von Wohngebäude abgeschlepptes Dach ist zugelassen. Die Höhenbeschränkungen nach § 7 Abs. 1 LBO sind einzuhalten. Unmittelbar aneinandergelagerte Garagen sollen eine Einheit bilden.

3.2 In die Garage einbezogener Geräteraum kann entlang der Grenze erstellt werden, wenn die Grenzmauer (Garage + Geräteraum) eine Gesamtlänge von 9 m nicht überschreitet. (§ 7 Abs. 1 LBO)

3.3 Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 der BauNVO sind nicht zugelassen.

3.4 Jedes Grundstück erhält seinen eigenen Kanalisations-Kontrollschacht. Der Wassertisch DN 40 für die Wasserversorgung wird jeweils bis in jedes Grundstück gelegt. Beides veranlaßt die Gemeinde auf Kosten des Grundstückseigentümers bzw. Erwerbers.

3.5 Oberflächenwasser ist auf eigenem Grund und Boden zu fassen und in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

3.6 Höhenangaben 0,00
Sämtliche Höhenangaben NN sind im neuen System anzugeben.

3.7 Die eingetragenen Erdgeschosfußbodenniveaus (EPH) sind Richtwerte. Die endgültige Festlegung erfolgt gem. § 11 LBO im Baugenehmigungsverfahren.

3.8 Zufahrten zu den Grundstücken sind nur über die Erschließungsstraßen gestattet. Zufahrten vom Feldweg Grst. Nr. 754 sind grundsätzlich verboten.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BBAUG i.d.F. vom 8.12.1986. Der Gemeinderat Gutenzell/Hürbel hat am 11.10.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2399/1 beschlossen.

I. Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) BBAUG

Die Bürgerbeteiligung nach § 2a (2) BBAUG wurde durchgeführt.

II. Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 2a (8) BBAUG

Die Auslegung des Bebauungsplänenentwurfes wurde am 28.10.1993 öffentlich bekannt gemacht.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (4) BBAUG in der Zeit vom 2.5.94 bis 3.6.1994 öffentlich ausgelegt.

V. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BBAUG

Der Plan wurde gem. § 10 BBAUG und § 73 LBO in Verbindung mit § 4 (1) GO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1976 (Ges. Bl. 1976 Seite 1 von Gemeindeamt Gutenzell-Hürbel am 17. Okt. 1994 als Satz beschlossen.

Gutenzell-Hürbel, den 18. Okt. 1994
[Handwritten Signature]
Haukner
(Bürgermeister)

Genehmigungsverfahren - Rechtsverbindlichkeit

Dieser Plan wurde gem. § 11 BBAUG und § 73 LBO durch das Landratsamt Biberach genehmigt mit Erlaß vom Nr.

Die Genehmigung dieses Planes sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurde gem. § 12 BBAUG am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist am rechtsverbindlich geworden.

.....den
.....
Haukner
(Bürgermeister)

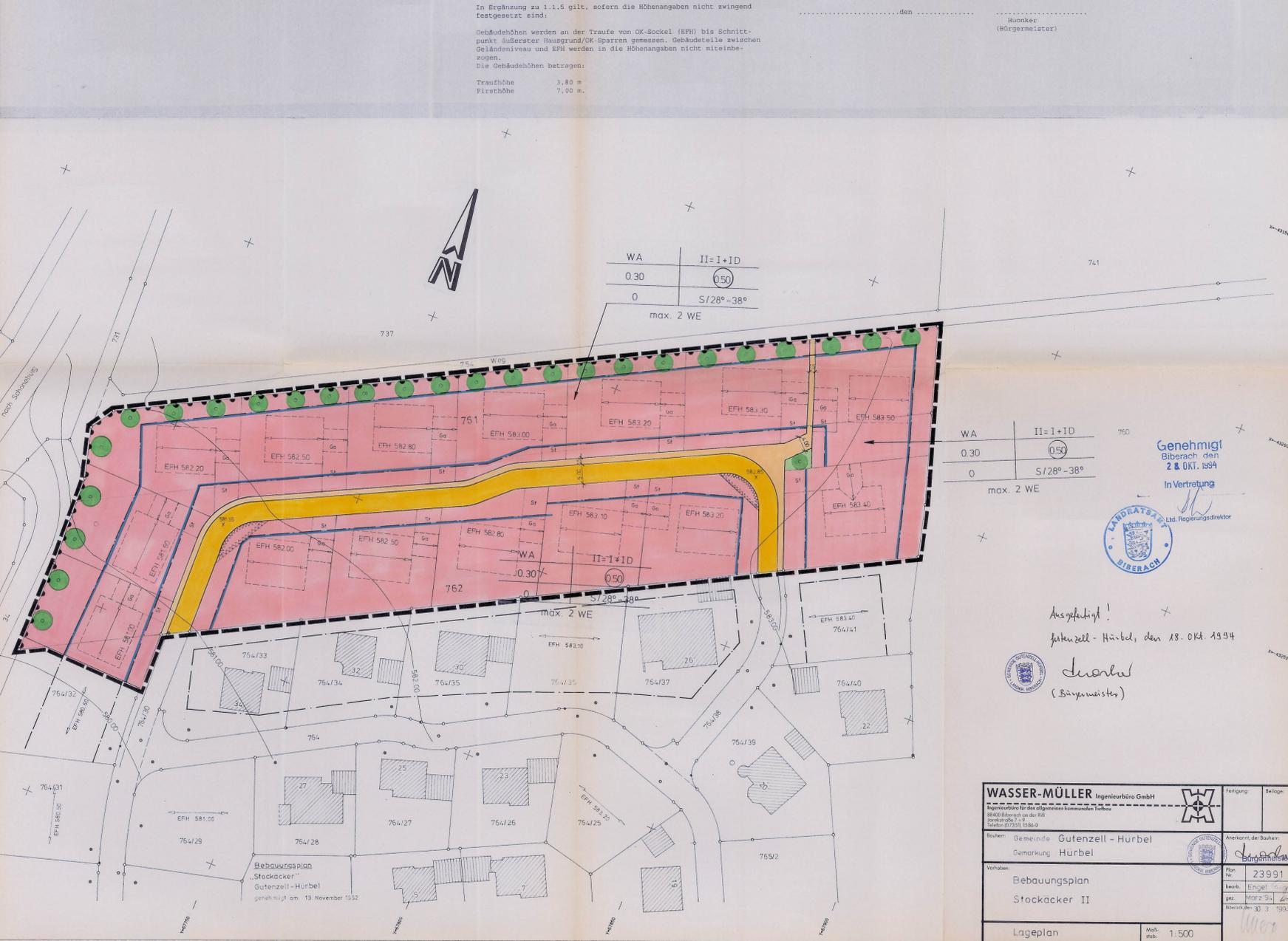
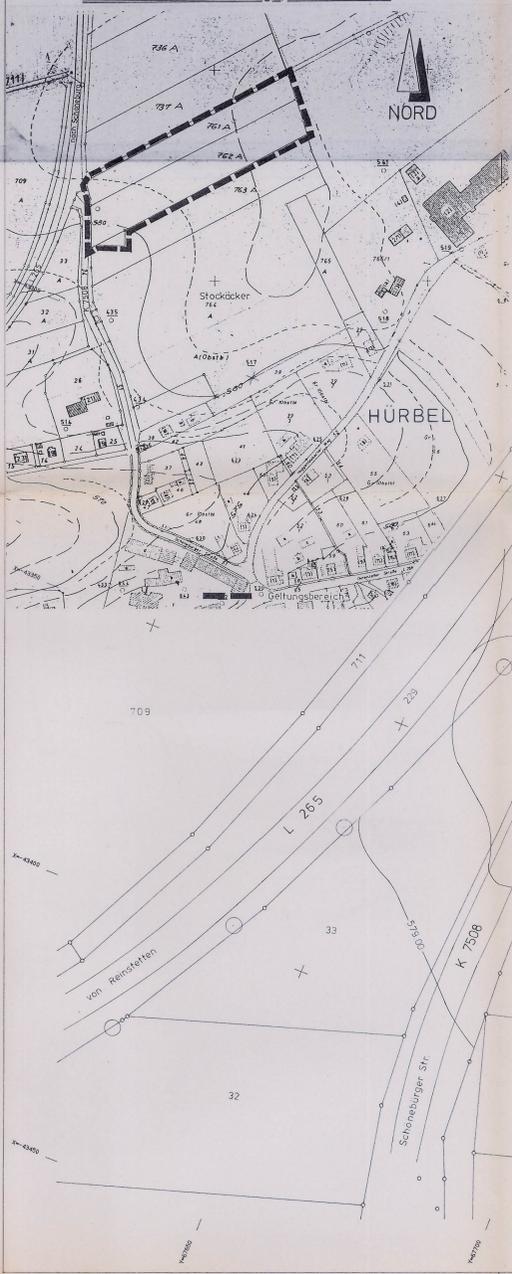
Zeichenerklärung

(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58))

- | | | | |
|---------------------------|---|---|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | ○ | Pflanzgebiet für Einzelbäume |
| II | Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) als Höchstgrenze | ■ | Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen |
| II = I + ID + DachgeschöB | | — | Leitungsrecht |
| 0,3 | Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) | □ | Sichtflächen Anpflanzung u. Einfried. max. 0,70 m hoch |
| 0,5 | Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) | □ | Flächen für PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBAUG u. § 8 12 u. 21a BauNVO) |
| 0 | Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO) | □ | Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBAUG u. § 8 12 u. 21a BauNVO) |
| 8 | Satteldach (§ 73 LBO) | — | Geplante Baugrenze (§ 23 BauNVO) |
| | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBAUG) | → | Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 23 BBAUG) |
| | Fahrbahn | — | vorgeschlagene Eigentumsgrenze |
| | Gehweg | — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| | Strassenbegrenzungslinie | — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | ● | |

Füllschema der Nutzungsschablone		Art des Baugebietes		Zahl der Vollgeschosse (= Z)	
WA	II = I + ID	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)		
0,30	0,50				
0	8 / 28° - 38°			max. 2 WE	
				Höchstzahl der Wohnungen	

Ausschnitt Übersichtsplan M=1:2500



Genehmigt
Biberach den
28. Okt. 1994
In Vertretung
[Signature]
Landratsamt
Biberach
Lfd. Registrationsdirektor

Ausgeföhrt!
Gutenzell-Hürbel, den 18. Okt. 1994
[Signature]
(Bürgermeister)

WASSER-MÜLLER Ingenieurbüro GmbH		Folierung: Beilage	
Bauherr: Gemeinde Gutenzell - Hürbel		Anerkennung der Bauherr:	
Gemarkung Hürbel		[Signature]	
Vorhaben: Bebauungsplan Stockacker II		EgN Nr.: 2399/1	
Lageplan		Maßstab: 1:500	