

Das Anzeigengesetz
§ 17 Abs. 1 Nr. 1
Stamm 123, F. 1094
A. 1. 1. 1994

Kreis Biberach
Gemeinde Attenweiler

Biberach, den 22. Feb. 1994

In Vertretung



1. Bürgermeister

BAUGEBIET "UNTERER WEIHER"

Textteil

zum

BEBAUUNGSPLAN

Maßstab 1:500

Ausgefertigt;

Attenweiler, den 3.2.1994




(Bürgermeister)

Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbe-
reich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Baugesetzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBl. I
S. 2253) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der
Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I
S. 132) in Kraft getreten am 27.01.1990.

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 **Baugebiete**

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.1.2 **Zulässigkeit von Ausnahmen**

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA Anlagen im Sinne von
§ 4 Abs. 3, Ziff. 1, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.3 **Nebenanlagen**

(§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen sind nur innerhalb der über-
baubaren Grundstücksflächen und nur in Verbindung mit
dem Hauptgebäude zugelassen.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

1.2.1 **Grundflächenzahl**

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

2 Geschoßflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der zulässigen Vollgeschosse einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ganz mitzurechnen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan:
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Traufhöhe = Höhe zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnitt zwischen der Außenwand und der Dachhaut = max. 3,50 m.

1.3 **Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten. Doppelhäuser sind nicht zugelassen.

1.4 **Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

1.5 **Höhenlage der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden in einem gesonderten Plan festgelegt.

Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zugelassen. Außerhalb sind sie nur in den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dabei kann der Stauraum vor Garagen als Stellplatz angerechnet werden.

1.7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis max. 0,7 m Höhe zulässig.

Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

1.8. Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist zur Führung der Kanalleitung zugunsten der Gemeinde zu belasten.

1.9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind einheimische, standortgerechte Bäume anzupflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§§ 73 und 74 Landesbauordnung - LBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990).
(GBl. S. 426)

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden sind als Putzfassaden, Kleinmauerwerk oder teilweise in Holz zu gestalten. Die Farbgebung ist in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

Dachaufbauten:

Schleppgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Für die Dacheindeckung ist das gleiche Material wie beim Hauptdach zu verwenden.

Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

2.2 Antennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Außenantennen sind nicht zugelassen, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne gewährleistet ist.

2.3 Einfriedigungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Einfriedigungen oder Holzzäune zulässig. Sockelmauern über 0,20 m sind nicht zugelassen. Zwischen den Nachbargrundstücken sind in Verbindung mit lebenden Einfriedigungen auch Spanndrähte oder großmaschige Drahtzäune zugelassen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Abweichend von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Genehmigung.

2.6 Ordnungswidrigkeiten
(§74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

3. Flächenbilanz, Wohnbaugrundstücke, Nutzungsdichten

3.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt eine Fläche von ca. 0,90 ha.

Das Bruttobauland unterteilt sich wie folgt:

- öffentliche Verkehrsfläche ca. = 0,1 ha	≙	14,08 %
- Netto-Bauland ca. = 0,61 ha	≙	85,92 %

- Bruttobauland ca. = 0,71 ha	≙	100,00 %

3.2 Anzahl der Baugrundstücke

Ausgewiesen sind 10 Baugrundstücke mit eingeschossiger Bebauung (Einzelhaus mit jeweils einer möglichen Einliegerwohnung). Die Summe der Wohnungen beträgt somit 20 Wohneinheiten.

3.3 Wohneinheiten (WE), Einwohner (EW), Dichte

Überschlägig werden ca. 20 WE ermittelt. Mit einer Belegungsziffer von 2,5 EW/WE errechnen sich ca. 50 EW. Bei einer Bruttobaufläche von 0,71 ha ergibt dies eine Bruttowohnbaudichte von ca. 70 EW/ha und somit bei einer Nettobaulandfläche von 0,61 ha eine nettowohnbaudichte von ca. 82 WE/ha.

Hinweise

- 4.1 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- 4.2 Aufschüttungen sind mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Ober- und Unterboden bzw. vergleichbarem Material durchzuführen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat - soweit möglich - im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden.
- 4.3 Kompostanlagen sind zum Nachbarn und zur Straße hin einzugrünen.

Aufgestellt:
Riedlingen, den 19.10.93 B/R
geändert, den 02.12.93

Ingenieurbüro F U N K GmbH
Konrad-Mancop-Straße 25
88499 R i e d l i n g e n
Tel. 07371-18000, Fax 180010

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.10.93 beschlossen, den Bebauungsplan "Unterer Weiher" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß ist am 14.10.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

..... 3. FEB. 1994

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 25.10.93 - 29.10.93 stattgefunden.

..... 3. FEB. 1994

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.12.93 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Unterer Weiher" und seine Begründung vom 27.12.93 bis 27.01.94 öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 23.12.93 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 27.12.93 bis 27.01.94 öffentlich ausgelegt.

..... 3. FEB. 1994

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 02.02.94 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 08.02.94 mitgeteilt worden.

..... 3. FEB. 1994

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 02.02.94 den Bebauungsplan "Unterer Weiher" als Satzung beschlossen.

..... 3. FEB. 1994

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.02.94 dem Landratsamt Biberach angezeigt.

..... 16. FEB. 1994

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

.....

Bürgermeister