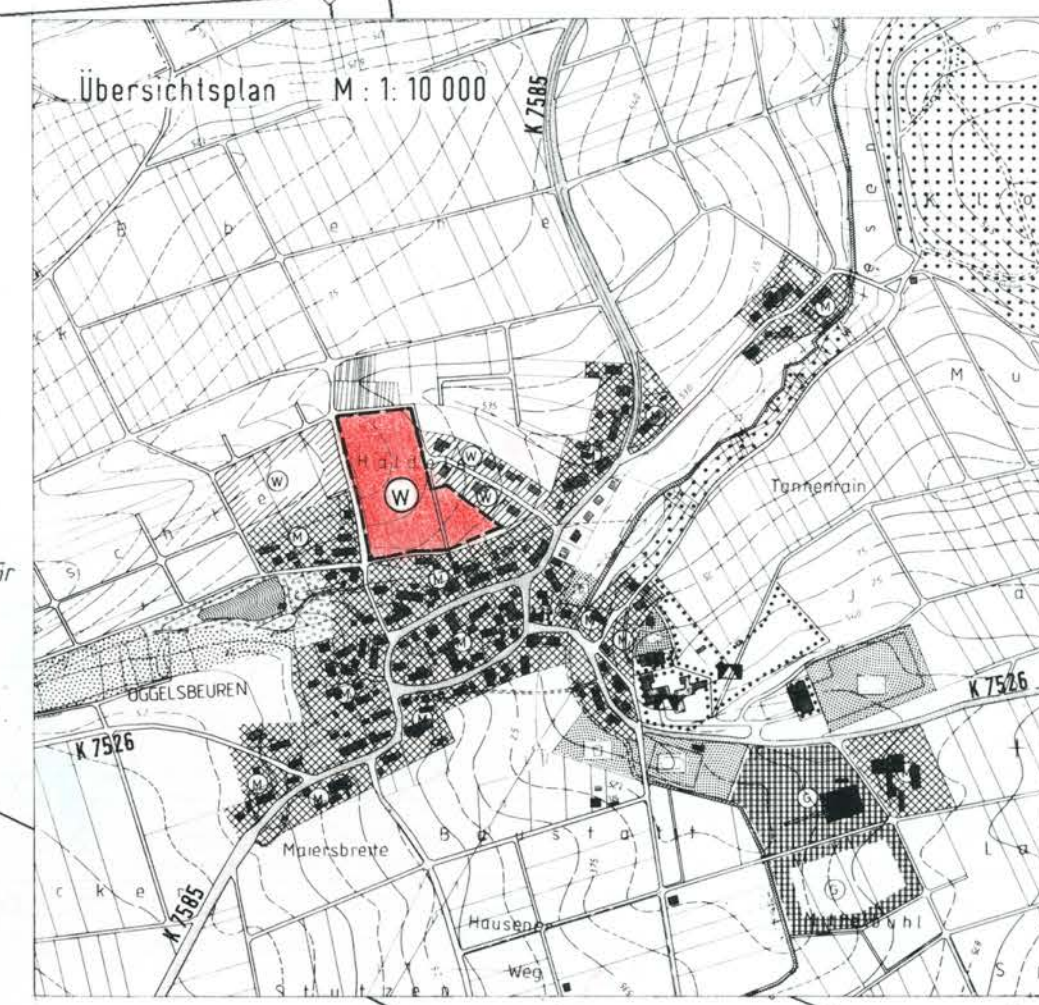




Gemeinde Attenweiler Gemarkung Oggelsbeuren Bebauungsplan "Häldele II"



GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) i.d.F. vom 18.12.1990

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen können entweder in der dafür vorgesehenen Fläche oder im Baustreifen errichtet werden. Sie sollen mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden; der Einbau in Gebäude ist zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. GFZ 0,7 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- IS Sockelgeschoss
- ID Dachgeschoss
- FH max. Firsthöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

1.4 Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird bis max. 20 cm über dem höchsten Punkt der dem geplanten Gebäude vorgelagerten Verkehrsfläche zugelassen. Maßgebend ist hier die Höhe am Straßenrand (Straßenbegrenzungslinie) im Bereich des Gebäudes (senkrechte Projektion der vorderen Gebäudeecken auf die Straßenachse).

Als Ausnahme kann zur Anpassung an höher liegende Gelände die EFH bis auf die maximal bestehende Geländehöhe im Bereich des Hausgrundes angehoben werden (§ 31 Abs. 1 BauGB). Dazu sind Geländeschnitte vorzulegen.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Baugrenze

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

- Hauptfirstrichtung

1.8 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern dürfen Grundstücke mit weniger als 600 qm nicht selbstständig bebaut werden. Einzelne Baugrundstücke dürfen die Fläche von 1200 qm nicht überschreiten.

1.9 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- Flächen für Garagen

1.10 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

1.11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

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

Sichtflächen an Straßeneinfriedungen sind von jeder sichtbaren Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude etc.), die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

1.13 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Feldweg/Gehweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche - s. auch Ziff. 2.3
- Verkehrsgrün

1.14 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Trafostation

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

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstammige Obstbäume gem. § 16 Abs. 1 Ziff. 3 u. 4b Nachbarrechtsgesetz i.d.F. vom 08.01.1998 (GBl. S. 53), (ausnahmsweise auch sonstige Laubbäume, jedoch keine Nadelgehölze) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Zufahrten, Leitungen) um max. 3,0 m verschoben werden.

1.16 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

1.17 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und -neigung
Firsthöhe	

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Fassadengestaltung
Gestaltung von Wandflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelfähigen Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung
Dachform und Dachneigung s. Planschrieb.
Garagen sollten möglichst mit dem Hauptgebäude unter dasselbe Dach einbezogen werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind sie als Satteldächer auszuführen.

Dachdeckung
Die Dachdeckung der Hauptgebäude soll mit rotem oder rotbraunem Eindeckungs-material erfolgen, metallisch glänzende oder spiegelfähige sowie schwarze Eindeckungs-materialien sind nicht zulässig.

Dachaufbauten
Dachaufbauten sind zulässig, wenn die Gaubenhöhe nicht mehr als 2/3 der Gesamtdachhöhe und die Summe von Einzelgauben die Hälfte der Dachlänge nicht überschreitet. Einzelgauben sind bis zu einer mittleren Breite von max. 1,50 m zulässig.

Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern sie keine Dachaufbauten darstellen, bei geneigten Dächern in die Dachfläche eingebaut sind und dieselbe Neigung haben.

Antennenanlagen
Sofern im Baugebiet ein Anschluss an ein Kabel eines Versorgungsunternehmens möglich ist, sind Außenantennen unzulässig. Falls dies nicht der Fall ist, wird je Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

2.2 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

Im Geltungsbereich sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Die Versorgung erfolgt über Erdkabel.

2.3 Belagsgestaltung

Öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflastersteine, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedung und der Gemeinschaftsanlagen

2.4.1 Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straße und Baugrenze sind als freibepflanzte Vorgartenflächen mit Rasen, Baum- und Buschgruppen zu gestalten. Bei Bedarf (s. Ziff. 2.6) kann ausnahmsweise ein Stellplatz in der Vorgartenfläche zugelassen werden.

2.4.2 Grundstückseinfriedigungen
a) Mit allen Einfriedigungen und hochwachsenden Bepflanzungen ist entlang des verkehrsberuhigten Bereiches ein Abstand von mind. 1,0 m von den sonstigen Straßen- und Gehwegflächen ein Abstand von mind. 0,5 m (Freihaltezone) von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Gartenmauern sind unzulässig.
b) Zäune, Hecken
An Verkehrsflächen sind Hecken - auch durch Hecken eingewachsene Spann- oder grüne Maschendrahtzäune - bis 0,70 m Höhe, an seitlichen und rückwärtigen Grenzen ab der Baugrenze Spann- oder grüne Maschendrahtzäune, in die eine freie Bepflanzung einwachsen kann oder dichtbepflanzte Hecken bis 1,0 m Höhe zulässig. Stacheldrahtzäune sind allgemein unzulässig.

2.5 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

Für Aufschüttungen und Abgrabungen ab 0,50 m Höhe bezogen auf natürliches Geländeneiveau ist ein Kenntnisgabeverfahren gemäß § 51 LBO durchzuführen.

2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze gemäß § 37 Abs. 1 LBO sind, sofern sich in einem Gebäude nur eine Wohnung befindet, zwei Stellplätze anzusetzen. Bei zwei Wohnungen je Gebäude sind drei Stellplätze herzustellen.

3. HINWEIS

3.1 Geplante Grundstücksgrenze

3.2 Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflastersteine, Pflaster in Split verlegt etc.) angelegt werden. Dies gilt nicht für Autowaschplätze. Sickerwässer sind möglichst von der öffentlichen Kanalisation fernzuhalten.

3.3 Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muß mind. 5,0 m betragen.

3.4 Die Höhenangaben sind "Höhen im Neuen System", sie sind durch das Vorsetzen des Buchstabens "N" zu kennzeichnen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

I. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
Der Gemeinderat Attenweiler hat am 06.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

II. Bürgerbeteiligung erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB vom 25.05. - 29.05.1999.

III. Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB
Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 17.06.1999 öffentlich bekanntgemacht.
Der Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.06.1999 bis 27.07.1999 öffentlich ausgelegt.

IV. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Der Plan wurde gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 (1) GO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 10.05.1999 vom Gemeinderat Attenweiler am 01.09.1999 als Satzung beschlossen.

V. Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 01.09.1999 überein.

Attenweiler,
Mohr
Bürgermeister

Genehmigungsverfahren
Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB dem Landratsamt Biberach mit Bericht zur Genehmigung vorgelegt. Mit Erlaß vom Nr. hat das Landratsamt Biberach die aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt.

Rechtsverbindlichkeit
Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sowie der Ort der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist am rechtsverbindlich geworden.

Attenweiler,
Mohr
Bürgermeister

GEFERTIGT:
Biberach, den 10. Mai 1999
Stadt Biberach an der Riß
Stadtplanungsamt

gez. Kuhlmann
Kuhlmann
Bauassessor

