

Bebauungsplan Reischberg - Südhang

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 a BBauG u. §§
1 - 15 BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3
(1) - (4) BauNVO

- (1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- (3) Ausnahmen werden nicht zugelassen.
- (4) Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß in diesem Gebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

1.12 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 a BBauG u. §§
16 - 21 a BauNVO)

Nach § 16 (2) BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch Festsetzungen der

1. zulässigen Grundfläche - siehe Eintrag im Bebauungsplan (§ 16 (2) BauNVO)
Gemäß § 19 u. 21 a BauNVO wird bei der Ermittlung der Grundfläche festgesetzt, daß Garagenflächen mitan gerechnet werden.
2. Zahl der Vollgeschosse siehe Eintrag im Bebauungsplan (§ 16 (2) 3 BauNVO) = eingeschossig oder eingeschossig mit nicht als Vollgeschoß rechenbarem Hanggeschoß. (I + HG)

1.20 Bauweise (§ 9 (1) b BBauG
u. §§ 22 BauNVO (2) + (4))

1. Offene Bauweise - es sind nur Einze häuser zugelassen.
2. Besondere Bauweise = halboffene Bauweise. Die Gebäude müssen an der Osseite an im Bebauungsplan bezeichneter Stelle an die Grenze angebaut werden.

- 1.21 Stellung der Gebäude (§ 9 (1) 1 b BBauG) Stellung der Gebäude siehe Eintragung im Bebauungsplan, rechtwinklig zu den Baugrenzen u. Baulinien.
- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 1 b BBauG u. § 23 (1) - (2) - (3) BauNVO) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- 1.31 Folgende Gebäudeteile sind nach § 23 Abs. 2 Satz 3 u. Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen, wenn sie die Baugrenzen überschreiten:
- Freitreppen
Gesimse
Dachvorsprünge
Blumenfenster
Sonnenschutzeinrichtungen feststeh.
Balkone
Terrassen
Veranden
Kamine
- Zulässig sind als Überschreitungen: Im seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 40 % der jeweiligen Gebäudeseite u. einer Tiefe von max. 1,50 m, sofern sie nicht den jeweilig geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderlaufen.
- 1.32 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO) Nebenanlagen sind in den ^{nicht} überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von notwendigen Stützmauern, sowie der im Bebauungsplan eingetragenen Gemeinschaftsantennenanlage nicht zulässig.
- 1.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (1) 1 d BBauG) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFB) siehe Eintrag im Bebauungsplan ist einzuhalten. Sie muß nicht über die gesamte Grundfläche eingehalten werden.
- 1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1 e BBauG) Für jede Hauptwohnung ist mind. 1 Garage u. 1 Stellplatz vorgesehen. Für jede Einliegerwohnung ist ein weiterer Stellplatz auf dem eigenen Grundstück zu bauen. Vor den Garagen ist ein Mindestabstand zum öffentlichen Fahrbahnrand von 4,50 m einzuhalten.
- 1.6 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 BBauG) Höhenlage der Verkehrsflächen siehe Einschrieb im Bebauungsplan.
- 1.7 Flächen für Aufschüttungen u. Abgrabungen (§ 9 (1) 9 BBauG) Die Grundstücke sind durch die Grundstückseigentümer durch Aufschüttungen oder Abgrabungen an die Verkehrsflächen anzuschließen.

Die Grünflächen
(§ 9 (1) 8 BBauG)

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Parkanlage im südlichen Bereich, sowie der Kinderspielplatz im östlichen Bereich sind in öffentliches Eigentum zu überführen, anzulegen und zu unterhalten. Zweckgebundene bauliche Anlage sind zulässig.

1.9 Die Bindung für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern. (§ 9 (1) 16 BBauG)

Der auf der Fläche der Parz. 669 u. am westlichen Randbereich der Parz. 747 sowie auf der Fläche des Kinderspielplatzes im Osten bestehende Bewuchs an Bäumen u. Sträuchern u. Pflanzen ist auf Dauer zu unterhalten.

1.10 Das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 (1) BBauG)

Bei nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume u. Baumgruppen sowie Hecken u. Sträuchern im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Siehe auch Grünordnungsplan als Anl. Nr. 1 zum Bebauungsplan.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 (2) BBauG in Verbindung mit § 111 LBO + § 13 LBO)

2.1 Gebäudehöhen
(§ 111 (1) LBO)

Als Normalgeschoßhöhe wird von OK Decke UG bis OK Decke EG 3,10 m festgesetzt.

2.2 Oberflächenveränderung des Grundstückes
(§ 13 (3) LBO)

Geländeänderungen sind im Bauseuch mit den vorgesehenen Anschlüssen an die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke darzustellen. Böschungen und - oder Stützmauern sind in etwa an im Bebauungsplan bezeichneter Stelle anzuordnen.

2.3 Äußere Gestaltung
(§ 111 (1) u. (2) LBO)

Dachform: Flachdach ohne Abstufungen

Dachdeckung: Die Flachdächer sind mit einer Kiesschüttung abzudecken

Dachaufbauten: sind als Lichtkuppe u. Aufklappungen zur Belichtung innen liegender Räume zulässig.

Farbgebung: Alle Außenwände sind zu verputzen u. hell zu tönen. Grelle aufdringliche Farben dürfen mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nicht verwendet werden.

Sockelflächen sind dunkel zu tönen.

Gliederung der Baukörper: Zur Gliederung der Baukörper sind zu verwenden: Holz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton u. Natursteinmauerwerk.

2.31 Fernsehantennen
(§ 111 (1) 3 LBO)

2.32 Elektrische Leitungen
(§ 111 (1) 4 LBO)

2.33 Einfriedigungen
(§ 111 (6) LBO)

Sichtschutzwände: sind in Material u. Oberflächenbehandlung wie die Außenwände der Gebäude oder in Holz herzustellen.

Holzflächen sind dunkel zu tönen.

Der Anschluß an die Gemeinschaftsantennenanlage ist zwingend vorgeschrieben.

Sämtliche Leitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen im Baugebiet zu verkabeln.

Einfriedigungen sind, soweit gewünscht, als 0,80 m hoher Wildzaundrahtgeflecht, eingewachsen in Blütensträucher, zu den Nachbargrenzen durchzuführen, wenn der Grünordnungsplan - Anlage Nr. 1 - nicht anderes besagt.

Sockelmauern dürfen aus Naturstein oder in Sichtbeton bis in 40 cm Höhe über OK Gelände errichtet werden.

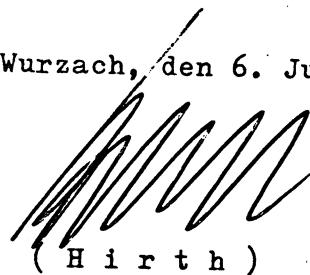
Bad Wurzach, den 20. April 1977
In Vertretung


(Fimpel)
stv. Bürgermeister

Zusatz zu 1.10 laut Gemeinderats-
beschuß vom 6.7.77

Gegenüber dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Flurstück Nr. 746 sind die gesetzlichen Grenzabstände gemäß § 11 ff. insbesondere der §§ 13 und 16 des württembergischen Nachbarrechtsgesetzes vom 14.12.1959 in der jeweils gültigen Fassung voll einzuhalten.

Bad Wurzach, den 6. Juli 1977


(H i r t h)