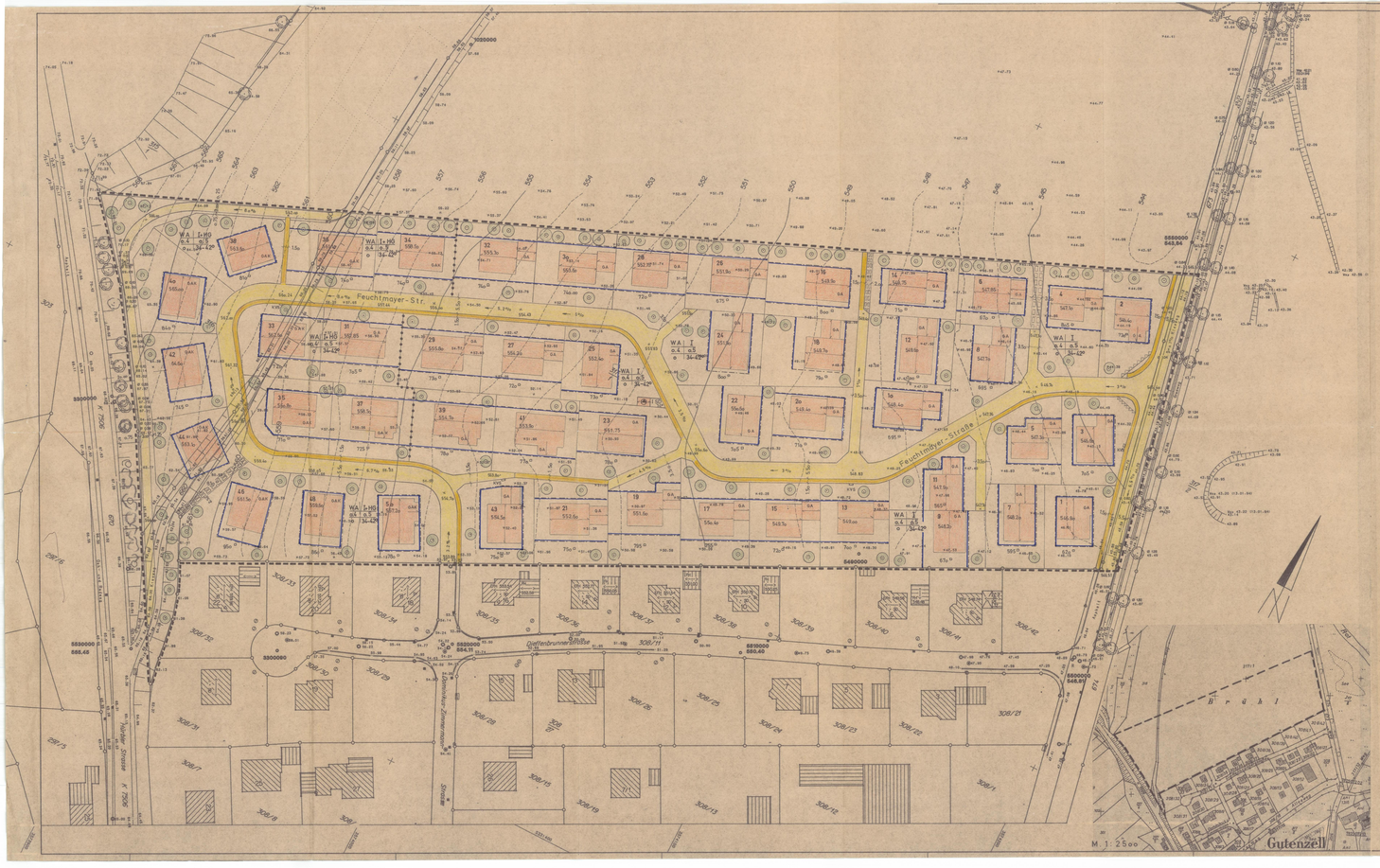

Gemeinde Gutenzell-Hürbel
Landkreis Biberach
Bebauungsplan "Brühl II"
in Gutenzell

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1,2,8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, in Kraft getreten am 01.07.1987
2. Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planzeichnuktes (Planzeichenverordnung - PlZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung von 28.11.1983
5. Verordnung der Landesregierung und des IM zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.1987 (GBl. S. 329) und Änderung vom 29.10.1990 (GBl. Nr. 22 S.333)

B Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

§ 9 (1) 1 BBauG in Verb. mit ... § 4 BauNVO — Die Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete — WA

In Verbindung mit § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß nur § 4 (2) 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens) und § 4 (3) 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Ausnahmen zugelassen werden.

§ 14 BauNVO — Nebenanlagen

Die in den Absätzen (1) und (2) § 14 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet auch in den nicht überbaubaren Flächen als Ausnahme vom Bebauungsplan zulässig.

§ 9 (1) 1 BBauG in Verb. mit ... § 16 (2) 1 BauNVO — Das Maß der baulichen Nutzung in WA

Größe der Geschoßfläche	
siehe Einschrieb im Plan bzw. in der Nutzungsschablone	0,5
§ 16 (2) 2 BauNVO — Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen	
siehe Einschrieb im Plan bzw. in der Nutzungsschablone	0,4
§ 21 a (3) (4) 2 und 3 — Auf die zulässige Grund- bzw. Geschoßfläche werden die Flächen von Garagen und Stellplätzen nicht angerechnet.	
§ 16 (2) 3 BauNVO § 17 (4) BauNVO — Zahl der Vollgeschosse	I
siehe Eintrag im Plan bzw. Nutzungsschablone	
Dachgeschoß als nicht anrechenbares Vollgeschoß	D G
Hanggeschoß als nicht anrechenbares Vollgeschoß	H G
eingeschossig mit einem Vollgeschoß und einem nicht als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß.	I
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen oder Nutzungen.	

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Grundstücke unterschiedlich festgesetzt.

§ 9 (1) 2 BBauG in Verb. mit ... — Die Bauweise: O

§ 22 (2) BauNVO — Offene Bauweise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse		WA	
Grundfläche	Geschoßfläche	0,4	0,5
Bauweise	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen wie: Dachform, Dachneigung	O	SD
		DN	34°-42°

§ 9 (1) 2 BBauG in Verb. mit ... — Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

§ 23 (1) (3) BauNVO — Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Baugrenze

§ 23 (3) BauNVO — In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise errichtet werden

Einfriedungen
Stützmauern
Terrassen
Mauern, die zur Gliederung des Gartens notwendig sind
Pergolen
Bankgärten
nicht überdachte Schwimm- und Pflanzbecken

§ 9 (1) 2 BBauG — Stellung der baulichen Anlagen

Firstrichtung siehe Eintrag im Plan

§ 9 (1) 4 BBauG in Verb. mit ... — Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind im und am Baukörper mit derselben Dachneigung auszuführen.

Abweichende Bauweise für Nebengebäude und Garagen

Abweichend von § 6 LBO in Verbindung mit § 7 der LBO wird für Garagen, überdachte Freisitze, Gewächshäuser, Wintergärten und Pergolen die Wandfläche bei Grenzbauweise bis max. 30 m¹ und die Firsthöhe bis max. 5,5 m bezogen auf Fußbodenhöhe, zugelassen.

Garagen auf Erdgeschoßniveau	G A
Garagen auf Hanggeschoß- oder Kellergeschoßniveau	G A K

Die eingeschriebene Bezeichnung ist für die Lage der Garagen nicht zwingend.

Die notwendigen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind ggf. auch in den nicht überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück unterzubringen, jedoch nicht in den Sichtfeldern.

Sichtfelder:

sind von jeglicher Bebauung und oberhalb einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante von sichtbehindernden Bepflanzung und Ueberhang auf Dauer freizuhalten. Sie dürfen als Gartenfläche oder als Purplatz genutzt werden.

§ 9 (1) 11 BBauG — Die Verkehrsflächen

Fahrbahn: Wohnstraße mit gemeinsamer Nutzung für alle Verkehrsarten nach § 42 (4a) StVO

§ 9 (1) 12 BBauG — Versorgungsanlagen: Umspannstation. Kabelverzweigerschränke

§ 9 (1) 25 a BBauG — Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Pflanzgebot
siehe Eintrag im Plan
Der Standort der Bäume kann im Umkreis von ca. 3,0 m verrückt werden.

A Baumartige Gehölze

Stieleiche	Quercus pedunculata
Rotbuche	Fagus sylvatica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre

und standortgerechte Laub- bzw. Nadelgehölze

Als Alternative sind möglich:

- Apfel-Hochstämme in Lokalsorten
- Birnen-Hochstämme im Lokalsortam
- Kirsch-Hochstämme
- Walnuß (Juglans regia)

B Strauchartige Gehölze

Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenrose	Rosa canina
Salweide	Lipostrum volgare

§ 9 (1) 26 BBauG — Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf dem Baugrundstücken zu dulden.

§ 9 (2) BBauG — Höhenlage der baulichen Anlagen

Erdgeschoßfußbodenhöhe bezogen auf Normal Null (EFH) — EGF
siehe Einschrieb im Plan

Höhenlage der Straße bezogen auf Normal Null — z.B. 554,50

§ 9 (1) 21 BBauG — Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen (Leitungsrecht zu Gunsten der Ersteinsatzträger. Die Flächen sind 2m, 2,5m bzw. 3,5m breit von jeweiliger Bebauung und Baumbepflanzung freizuhalten

§ 9 (7) BBauG — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BBauG in Verb. mit ... § 73 (1) LBO in Verb. mit § 16 (2) LBO — Geländeveränderungen zur Angassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind bis ca. 50 cm als Abböschung oder Abtrag zulässig. Weitere Geländeveränderungen können als Ausnahme zugelassen werden. Stützmauern zur Gartengliederung höchstens 60cm hoch

§ 73 (1) 1 LBO — Äußere Gestaltung
Dachform
siehe Einschrieb im Plan

Satteldach	SD
Dachneigung siehe Einschrieb im Plan	34° - 42°

Dachdeckung
Natürrote oder rot engobierte Ziegel oder pen
oder rot eingefärbte Betondachsteine

Ausladung der Dachvorsprünge am Traufe 70 - 90 cm und Ortgang 50 - 90 cm.

Dachaufbauten
sind zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m von den Giebelseiten einhalten.
Dachgauben sind in Einzelgauben aufzulösen. Die Gesamtlänge darf 40% der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Außenwandgestaltung
Die Außenwände sind mit Putz zu versehen oder als geschlemmtes Mauerwerk auszuführen. Die Farbtrickfarben sollen möglichst erd- oder sandfarbene Tönungen gewählt werden.
Die Verwendung von Asbestzementplatten sowie Blechmetall als Außenwand oder Dachverkleidung ist nicht zulässig.

Stellplätze und Garagen
Nach § 39 LBO sind Stellplätze und Garagen in ausreichender Zahl herzustellen.
Verlangt werden mindestens:

pro Hauseinheit	2 Stellplätze
pro Einliegerwohnung	1 Stellplatz

Pergolen und Rankgerüste
sind in Holz auszuführen.

§ 73 (1) 3 LBO — Antennenanlagen
Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage nicht möglich ist, darf je Gebäude nur eine Antenne oder Versuchsantenne über Dach ausgeführt werden. Sat-Schüsseln müssen der Dachfarbe entsprechen und dürfen nicht über den First hinausragen.

§ 73 (1) 4 LBO — Wiederspannungsleitungen
sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.

§ 73 (1) 6 LBO — Einfriedungen sind:
- sofern sie nicht als Sichtschutzwände ausgebildet werden, als Zäune bis zu 0,80 m Höhe zulässig.
Als Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche ist eine Höhe bis 1,10 m zulässig.

Die Vorgärten sind:
- als Grünflächen, gärtnerisch gestaltet auszuführen. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Stell- und Garagenvorplätze und die Zufahrtsflächen sind:
- in Natur- oder Betonsteinpflaster oder im Belag der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen.

§ 73 (1) 8 LBO — Als maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der eingetragenen oder tatsächlichen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) über NN

1. Die Traufhöhe gemessen am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers (also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, Garagenvorbauten, siehe nebenstehende (Fließzeugnisskizzen).

bei den Unterkante Dachsparren

2. Die Firsthöhe gemessen bis Unterkante Sparren

bei den Gebäuden wie folgt festgesetzt:

Gebäude mit Dachneigung	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
34°- 42°	3,25 m	8,00 m

D Nachrichtlich übernommene Festlegungen

Ungefähre Fläche der Baugrundstücke in m²	725 D
Platznummern	2

Aufstellungsbeschluss
gemäß § 2 (1) BauGB

Der Gemeinderat hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürgerbeteiligung wurde am ..... bzw. in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.

Billigung und öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Billigung erfolgte am ..... Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht. Dieser Plan hat in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der Plan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 (1) GO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.10.1983 Ges. Bl 577 Seite 1 vom Gemeinderat am ..... als Satzung beschlossen.

Anzeigeverfahren

Dieser Plan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Biberach mit Bericht vom ..... angezeigt.
Mit Erlaß vom ..... Nr. ..... hat das Landratsamt Biberach die rechtliche Unbedenklichkeit bescheinigt.

, den ....
(Bürgermeister)

RECHTSVERBINDLICHKEIT

die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie der Ort der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 12 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist am ..... rechtsverbindlich geworden.

, den ....
(Bürgermeister)

Ausgefertigt:
Gutenzell-Hürbel, den 30.6.94
(Bürgermeister)

Gemeinde
Gutenzell - Hürbel
Landkreis Biberach

Bebauungsplan "BRÜHL II"

Genehmigung nach § 6 BauGB vom 2.Okt. 1994

0 10 20 30 40 50
Maßstab 1:500

Ingenieur-Büro Karl Fassnacht
88410 Bad Wurzach-Arnach
Tel. 07564 - 9306-0, Fax 9306-90

Plan Nr. 2148-94/1.1
Maßstab: 1:500

Bauherr: Gemeinde Gutenzell-Hürbel
Kreis: Biberach
Bauvorhaben:
Bebauungsplan Brühl II Gutenzell

entw.		
gez.	gepr.	18.2.1994
geänd.		
geänd.		
geänd.		
Planablage / ref		Anl.

Bad Wurzach-Arnach, den 18.Februar 1994