

STEINENBRONN KEGELSKLINGE.

1:500

A. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES - ZEICHENERKLÄRUNG

- | | |
|--|---|
| WA Allgemeines Wohngebiet | Baugrenzen |
| MI Mischgebiet | Ga Bauflächen für Garagen |
| GE eingeschränktes Gewerbegebiet nach BauNVO § 1.4 | Ga m.E. Bauflächen für Garagen mit Erdüberdeckung |
| I ein Vollgeschoss | SD 25° Satteldach 25° Neigung |
| I+1D ein Vollgeschoss + 1 Dachgeschoss | DN 25° Dachneigung 25° (Pult- oder Satteldach) |
| II zwei Vollgeschosse | → Firsttrichtung der Dächer |
| 03 USW. Grundflächenzahl | 445.00 USW. Erdgeschossfußbodenhöhe |
| 05 USW. Geschossflächenzahl | → öffentl. Verkehrsflächen mit ungefährender Höhenangabe |
| △ offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig | → Schemen von Stützmauern |
| ▲ Hausgruppen (Reihenhaus) | → Sichtflächen bei Stresseneinblendungen (Grundstücksgrenzung + sichthemende Pflanzung nur bis o.B. m Höhe zulässig) |
| a abweichende Bauweise | → projektierte Grundstücksgrenzen |
| → Abgrenzungen von Gebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen | V Verkehrsflächen |
| → Leitungsrechte (Wasser + Abwasser) | K Kinderspielfläche |
| | U Umformerstation |
| | ▲ Auffüllungsflächen |

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:
- Allgemeine Angaben und Festsetzungen**
 - Nit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.
 - Die Pläne zum Ausbau der Erschließungsstrassen - Anlage 2 - sind Bestandteile des Bebauungsplanes.
 - Die Begründung zum Bebauungsplan - Anlage 3 - ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Planungsrechtliche Festsetzungen**

Gem. § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 15.9.1977.

 - Fluglärmeinwirkungen (§ 9 (1) 24 BBauG)

Das Baugelbte unterliegt fluglärmebedingten Dauerschallmissionen. Besondere bauliche Vorkehrungen entsprechend der Schallschutzverordnung sind erforderlich. (Gesetz vom 18.8.1976 gegen Fluglärm § 7)
 - Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4.3 sind nicht zulässig.
Mischgebiet MI
Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (BauNVO § 1.4). Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Mass der baulichen Nutzung (§§ 16-21 e BauNVO)
 - Zulässige Zahl der Vollgeschosse nach § 18 BauNVO und § 2 (7-b) LBO; s. Planeinschrieb
 - Grundflächenzahl nach § 17 und 19 BauNVO; GRZ - s. Planeinschrieb
 - Geschossflächenzahl nach § 17 und 20 BauNVO; GFZ - s. Planeinschrieb
 - Bauweise (§ 22 BauNVO) nach Planeinschrieb:
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Hausgruppen (Reihenhäuser)
 - abweichende Bauweise: entsprechend den im Plan eingetragenen Schemabaukörpern ist ein- bzw. doppelseitiger Grenzbau zulässig. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Grenzwinden sind keine Öffnungen zulässig.
 - abweichende Bauweise: das Hauptgebäude darf an die Nordostgrenze gebaut werden. In der Grenzwind sind keine Öffnungen zulässig.
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

Für die Stellung der Gebäude (Firsttrichtung) sind die Einzelzeichnungen im Plan zwingend einzuhalten.
 - Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)
 - Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Vor den Garagen ist zur öffentl. Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mind. 5.00 m einzuhalten. Für Grenzgaragen gilt § 7 Abs. 3 LBO.
 - Pro Wohnung sind 1.5 Garagen oder Stellplätze herzustellen, je Hauptgebäude mind. 2.
 - Nebenanlagen (§ 14.1 BauNVO)

Nebenanlagen werden, soweit es Gebäude sind, in den nicht überbaubaren Grundstücksteilen nicht zugelassen.
 - Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 (1) 10 BBauG)

Innerhalb der Sichtflächen sind Anpflanzungen bis max. 0.80 m hoch zulässig, bezogen auf die Strassenhöhe.
 - Höhenlage der Hauptgebäude nach § 9 (2) BBauG und § 15 LBO

Die im Plan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) können verändert werden, wenn die auf die EFH des Planes bezogene First- + Traufhöhenangabe nach Ziff. 3.1 eingehalten werden. Hinweis: bei Tiefenlagen der EFH-Höhe ist der Kanalschluss zu beachten.
 - Leitungsrechte (LR) (§ 9 (1) 13 BBauG)

sind durch Einzelzeichnungen im Lageplan festzusetzen. Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen für die Allgemeinheit sind, soweit erforderlich, auch auf Privatgrundstücken zu dulden.
 - Baurechtliche Festsetzungen (§ 11 LBO)**
 - Gestaltung der Gebäude (§ 11 (1) 8 LBO vom 20.6.1972)
 - Dachformen für Hauptgebäude mit der Festlegung DN 25°; zulässig sind nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von 25° (Toleranz ± 5°). Dachaufbauten sind nicht zulässig.
 - Dachformen für Hauptgebäude mit der Festlegung SD 25°; zulässig sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 25° (Toleranz ± 5°). Dachaufbauten sind nicht zulässig.
 - Gebäudehöhen für Hauptgebäude:

Als Traufhöhe gilt im Folgenden der Schnittpunkt zwischen Aussenwandflucht (bzw. bei Überdächern, durchgehenden Balkonen deren Vorderkante) und Oberkante Dachkonstruktion (z.B. Sparren).

 - Bei Festlegung DN 25°: Firsthöhe max. 7.25 m über Plan-EFH
Traufhöhe max. 3.35 m über Plan-EFH auf mind. 1/3 der Gebäudelänge
 - Bei Festlegung SD 25° I, I+1D: Firsthöhe max. 7.25 m über Plan-EFH
Traufhöhe max. 3.35 m über Plan-EFH auf mind. 2/3 der Gebäudelänge
 - Bei Festlegung SD 25° II: Firsthöhe max. 9.50 m über Plan-EFH
Traufhöhe max. 3.60 m über Plan-EFH auf mind. 2/3 der Gebäudelänge
 - Einfriedigungen (§ 11 (1) 6 LBO)

Zugelassen sind hecken, Holz- und Drahtzäune mit einer Höhe bis insgesamt 0.90 m, einschl. massiver Sockel mit einer Höhe bis zu 0.20 m. Entlang öffentl. Verkehrsflächen sind Drahtzäune nur in Verbindung mit einer Befestigung zulässig. Die zulässige Höhe wird in diesem Bereich an Hin- und Rückwänden gemessen.
 - Gepl. Auffüllung**

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeänderungen (Abbau, Auffüllungen) sind in den Baugebungsplänen deutlich ablesbar und auf Messreine bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile). Sie müssen den Geländevertikalverhältnissen auf den Nachbargrundstücken entsprechen bzw. angepasst werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 angelegt werden. Böschungen dürfen nicht höher als 2.00 m sein und in einer Flucht nicht länger als 5 m sein. Zum Anpflanzen ist zwischen Sichtschutzwand und Grenze ein Abstand von mind. 2/3 der Sichtschutzwandhöhe einzuhalten. Für den Abstand zu Grenzen zwischen Baugrundstücken können die Nachbarn geringere Masse vereinbaren.
 - Versorgungsleitungen (§ 11 (1) 4 LBO)**

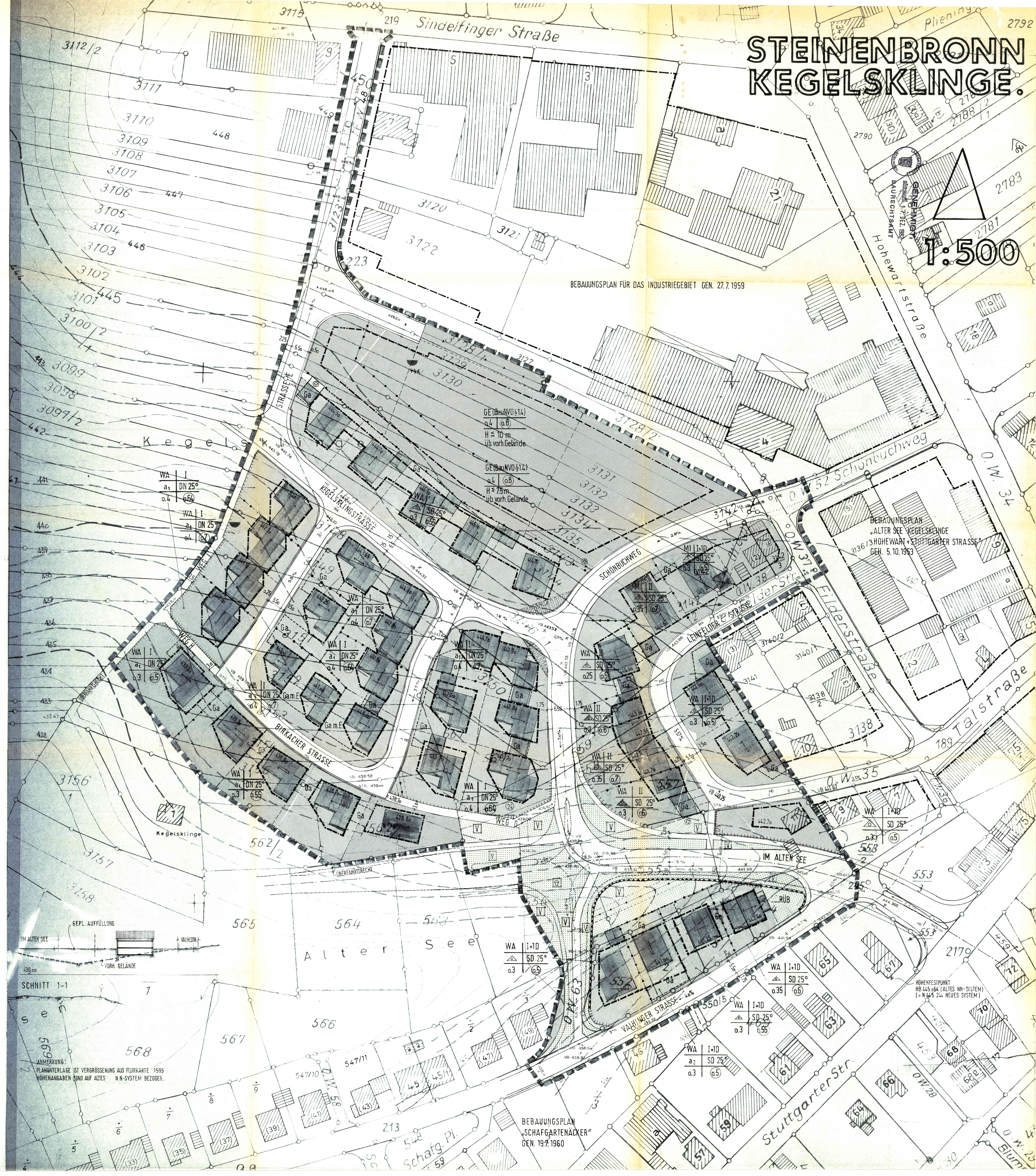
sind im Erdreich zu führen.
 - Gebäudeentwässerung**

Hinweis: die Gebäude südlich der Birkacher Strasse sind rücktaugelfähig, entsprechende Massnahmen sind erforderlich.
 - Weg**

Der Weg J dient bis zu einer Erweiterung des Baugelbietes nur der Erschließung der anschliessenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Ein Ausbau ist nicht vorgesehen. Ein teilweises Aufheben bleibt vorbehalten.
 - Für öffentliche Flächen erforderliche Böschungen und Stützmauern sind auch auf privaten Grundstücken zulässig.**

Aufgestellt: 26.7.1975
 Geändert: 30.11.1981
 45.2.1982
 24.6.1982
 10.9.1982

DIPL. ING. KRISCHE
 FREIER ARCHITEKT BDA
 FORCHENWEG 12, TEL. 07157/61925
 7405 DETTENHAUSEN



BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS INDUSTRIEGEBIET GEN. 27.7.1959

BEBAUUNGSPLAN
 „ALTER SEE KEGELSKLINGE“
 HOHEWART + STUTTGARTER STRASSE
 GEN. 5.10.1953

BEBAUUNGSPLAN
 „SCHAFGARTENACKER“
 GEN. 19.7.1960

ANMERKUNG:
 PLANNEUERLAGE IST VERGRÖßERUNG AUS FLURKARTE 1905
 HÖHENANGABEN SIND AUF ALTES N-N-SYSTEM BEZOGEN.