

Bebauungsplan „Kolberweg - 1. Änderung“

Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991.I S. 58)
- **Landesbauordnung (LBO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 760)

2. Allgemein

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kolberweg“, in Kraft getreten am 28.06.02, haben auf der damals gültigen Gesetzesgrundlage unverändert Bestand, mit Ausnahme nachfolgender Punkte:

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.3.4 Höhe der baulichen Anlage (§§16, 18 BauNVO)

Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

Die Wandhöhen WH beziehen sich auf die rechnerisch höchste zulässige EFH (EFH +0,30m / 0,50m). Wird die zulässige EFH nicht voll ausgeschöpft, kann die Differenz der Wandhöhe WH zugerechnet werden.

3.3.5 Höhenlage der baulichen Anlagen und der Grundstücksflächen (§9(2) BauGB)

Die Festsetzung wird wie folgt neu gefasst:

1. **Festsetzung der Höhenlage mit Ausnahme der Bereiche A1 und B1**
Die Höhenlage baulicher Anlagen im Plangebiet richtet sich nach der angegebenen EFH laut Planeintrag.

Ist die EFH nicht in der Planzeichnung durch Eintrag definiert, ist sie identisch mit der Höhe der zur Erschließung dienenden Straße gemessen senkrecht in der Mitte der Außenwandfläche, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt ist.

Abweichungen um bis zu +/- 0,30m von der angegebenen bzw. ermittelten EFH sind zulässig.

Die Höhenlage der unmittelbar an die öffentlichen Grünflächen M1 mit Versickerungsflächen angrenzenden Grundstücke wird durch Planeintrag festgesetzt. Die in der Planzeichnung eingetragene Mindesthöhe darf auf dem gesamten Grundstück nicht unterschritten werden.

Ist keine Mindesthöhe durch Eintrag definiert, so sind keine Mindesthöhen einzuhalten

2. **Festsetzung der Höhenlage im Bereich A1-Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**

Wird im Plangebiet – Bereich A1 - keine EFH vorgegeben, gilt die mittlere Höhe des bestehenden Geländes, gemessen an den Außenwänden des Gebäudes als EFH.

Abweichungen von +0,50 /- 0,30m sind zulässig.

3. **Festsetzung der Höhenlage im Bereich B1-Dorfgebiet (§5 BauNVO)**

Wird im Plangebiet – Bereich B1 - keine EFH vorgegeben, gilt die mittlere Höhe des bestehenden Geländes, gemessen an den Außenwänden des Gebäudes als EFH.

Abweichungen von +/- 0,30m sind zulässig.

3.10.01

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung

Die Festsetzung wird wie folgt neu gefasst:

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote, graue, anthrazitfarbene und braune Dachziegel sowie Mischfarben daraus zulässig.

4.1.2 Dachform / Dachneigung

Die Festsetzung wird wie folgt neu gefasst:

Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer auszuführen. Darüber hinaus sind nach außen geneigte, versetzte Pultdächer zulässig, Versatz (gemessen jeweils OK Sparren) max. 1,2 m.

Laut Planeintrag gilt folgende Dachneigung D:

SD 35° – 45°

Untergeordnete Gebäudeteile, welche weniger als 40 v.H. der Gebäudelänge ausmachen und Garagen, Carports sowie andere Nebengebäude können davon abweichende Dachformen aufweisen.

Gefertigt: Bauverwaltung Blaubeuren
31.01.05 / 01.03.05 / 25.04.05

