

Bebauungsplan: „Forstweg-Blaubeurer-Steig“

Textteil:

1.00 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BBauG und BauNVO

1.01 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO:	1.02 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21 BauNVO:			
Baugebiet:	Z	GRZ	GFZ	BMZ
Reines Wohngebiet WR	I	0,4	0,5	—
Allgemeines Wohngebiet WA	I	0,4	0,5	—
Dorfgebiet MD	II	0,4	0,8	—

Anmerkung: Bei Z sind, soweit ein Ausbau vorgesehen, der Zahl der echten Vollgeschosse die anrechenbaren Unter- bzw. Dachgeschosse mit + UG bzw. + DG angefügt.

03 Ausnahmen i.S.v. § 3 (3) } BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO ~~Bestandteil~~ nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 § 4 3 } Bestandteil

04
 05 Garagen § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und möglichst an der im Plan vorgesehenen Stelle zulässig. § 9 (1) 1e BBauG. (siehe auch Ziff. 2,30) { Anbau an Wohnhaus unter einem Dach mit demselben ist zulässig.
 06 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur mit besonderer Zustimmung der Genehmigungsbehörde zulässig.

1.20 Bauweise entsprechend dem Planeinschrieb § 22 BauNVO
 offen

1.30 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1b BBauG sowie Firstrichtung siehe Planeintrag. Die punktierten Gebäudeseiten oder die Pfeileintragungen sind verbindlich für die Richtung der Hauptgebäude.

1.40 Die Höhenlage der Hauptgebäude § 9 (1) 1d BBauG d.h. die EFH= Erdgeschoßfußbodenhöhe ergibt sich aus dem Planeintrag. Soweit der Plan die Höhenlage nicht ausweist, soll die EFH das Maß 0,8 m über natürl. Gelände bzw. in Straßennähe 0,5 m über Straße an der bergseitigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

1.50

2.00 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (2) BBauG und § 111 LBO

- 2.10 Gebäudehöhe (Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnitt von Außenwand und Dachhaut)
- . für Z - I bergseitig max. 3,6 m
 - . für Z - II bergseitig max. 6,25 m

- 2.20 Dachform und Dachneigung Satteldach mit engobierten Dachziegeln, Neigung ca 25° bis 30°
Flachdach nur bei Garagen

- . versetztes oder asymmetrisches Dach, ————— nur zulässig mit besonderer Zustimmung der Genehmigungsbehörde.

- 2.30 Garagen (siehe auch Ziff. 1.05) § 69 LBO, § 21a BauNVO Zwischen Garagenausfahrt und öffentl. Verkehrsfläche sind mind. 6,0 m Abstand einzuhalten. Reihen und Doppelgaragen sind in Form und Ausführung einheitlich zu halten. Garagendach möglichst massives Flachdach, jedoch keine Dachterrasse. Garagen können auch im Wohngebäude errichtet werden.

2.40 Äußere Gestaltung:

- 2.41 Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen. Sie sollen das Maß von 0,5 m nicht überschreiten. Der natürliche Regenwasserablauf darf nicht verändert werden.

- 2.42 Auffallende Farben oder ungewöhnliche Putzstruktur sind zu vermeiden.

- 2.43 Das Untergeschoß ist dunkler zu tönen und talwärts um ca 0,20 m, sonst um ca 0,10 m zurück zu setzen.

- 2.44 Die nicht überbaubaren Ek Flächen sind als Garten oder Grünflächen mit Zier- oder Obstbäumen in Gruppen anzulegen und zu unterhalten. Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von der Anlage von Bäumen frei zu halten.

- 2.50 Einfriedigungen entlang öffentlicher Wege grundsätzlich einheitlich. Ausführung möglichst aus Rabattsteinen mit Drahtzaun an Metallpfosten (bei Türen Betonpfosten möglich), Hinterpflanzung mit Laubholzhecken. Gesamthöhe max. 0,9 m, innerhalb der Sichtflächen max. 0,8 m. Der Gemeinderat kann mit Zustimmung der Genehmigungsbehörde auch eine andere, einheitliche Ausführung zulassen.

- 2.60 Werbeanlagen: sind unzulässig.

- 2.70 Ölbehälter und dergl. sind möglichst im Untergeschoß der Gebäude zu lagern. §§ 53-54 LBO.

- 2.80 Der Baugrubenaushub ist an eine, vom Bürgermeisteramt zu bestimmende Stelle abzuführen und dort einzuebnen.

2.90

3.00 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 (4) BBauG: