



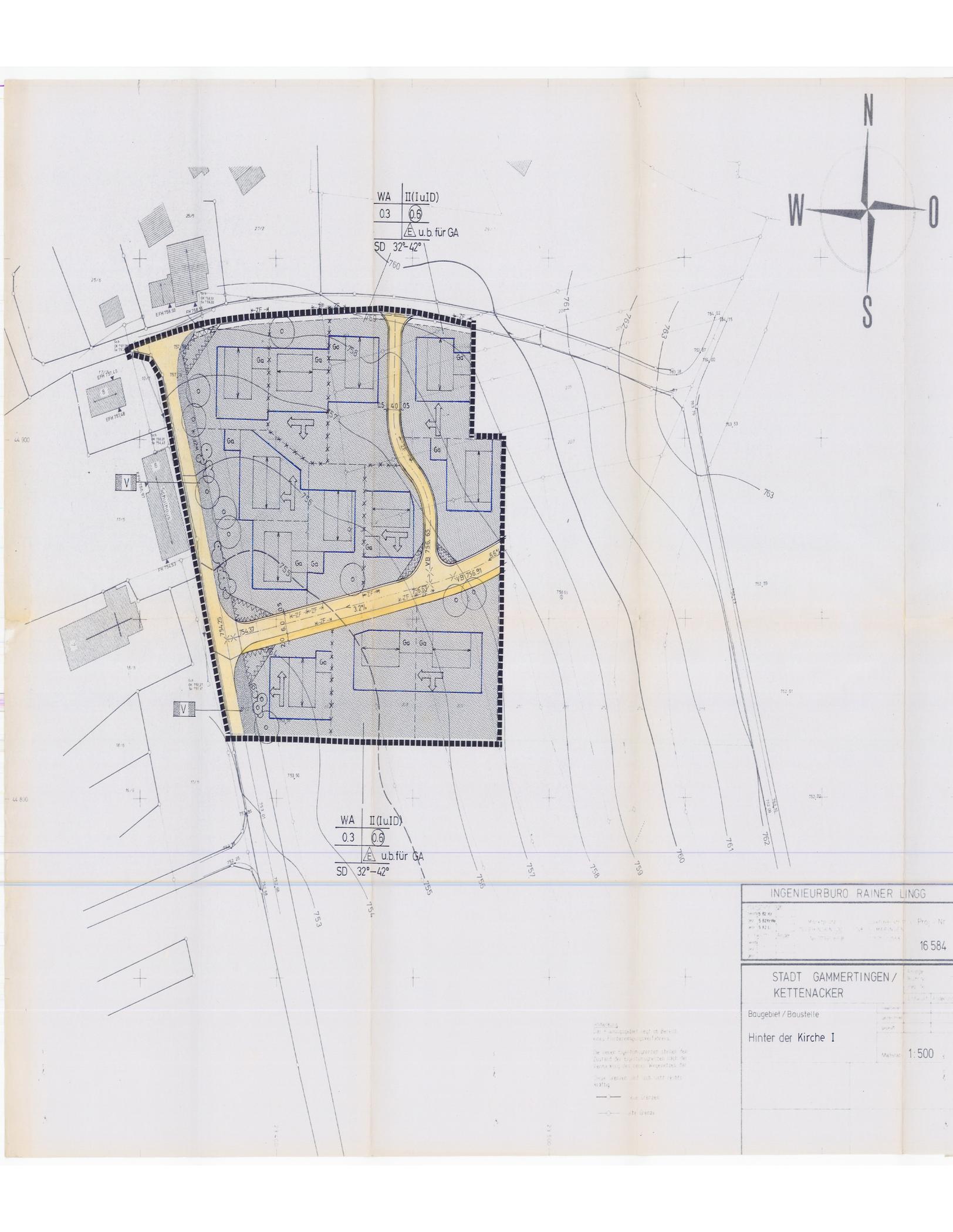
WA II(IuID)
 0.3 0.6
 u.b. für GA
 SD 32°-42°

WA II(IuID)
 0.3 0.6
 u.b. für GA
 SD 32°-42°

INGENIEURBURO RAINER LINGG	
Proj. Nr.	16 584

STADT GAMMERTINGEN / KETTENACKER	
Baugebiet / Baustelle	Hinter der Kirche I
Maststab	1:500

- - - - - neue Grenzen
 - - - - - alte Grenze



STADT GÄMMERTINGEN
 ORTSTEIL KETTENACKER
 NREIS STORMANNEN
 BEBAUUNGSPLAN HINTER DER KIRCHE I

Textteil zum Bebauungsplan "Hinter der Kirche" I

- A Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
- das Baugesetzbuch (BauB) i. d. F. v. 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949)
 - die Umwandlungsverordnung (UmwV) i. d. F. v. 15.09.1977 (BBl. I, S. 1762)
 - das Städtebauförderungsgesetz (StBauF) i. d. F. v. 06.07.1979 (BBl. I, S. 244)
 - die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.07.1981 (BBl. I, S. 855)
 - die Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) i. d. F. v. 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 351) Anpass. v. 21.06.1976 u. d. v. 01.04.1980
 - die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

B Festsetzungen zum Bebauungsplan
 In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- I Planungsrechtliche Festsetzungen
 § 9 BauB und §§ 1-15 BauV
1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauB und §§ 1-15 BauV
- 1.1 Allg. Wohngebiet WA gemäß § 4 BauV
- In allg. Wohngebieten können Nutzungen nach § 4 (3) BauV ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauB und §§ 16-21a BauV
- In Bebauungsplangebiet werden die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,9 festgesetzt.
 siehe Planzeichnung
3. Bauweise § 22 BauV
- 3.1  = offene Bauweise, jedoch sind nur Einzelhäuser zulässig § 22(2) BauV
- 3.2 b = besondere Bauweise für Gärten § 22(4) BauV
- Garagen mit Satteldächern und einer Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude sind mit Firsthöhe über 2,20 m, gemessen ab Garagenfußbodenoberkante, als Grenzbauten zulässig.
 Eine Traufhöhe - Höhenunterschied zwischen Garagenfußboden und unmittelbar Außenwand/Dachhaut - von 2,50 m darf dabei nicht überschritten werden. Bei allen anderen Garagendachformen gelten die Bestimmungen der LBO. Mit dem Hauptbaukörper müssen die Grenzabstände der Luft eingehalten werden.
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9(1) BauB
- Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur auf den dafür im Lageplan ausgewiesenen Flächen zulässig.
5. Stellung der baulichen Anlagen § 9(1) BauB
- Es gelten die Eintragungen im Lageplan.
 Die eingetragenen Gebäudehaupt- und nebenrichtungen sowie die Firstrichtungen sind verbindlich. Die eingetragenen Baukörper stellen eine Umfassung dar.
6. Nebenanlagen § 9(1) BauB
- Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Mauern mit Pergolen und gedeckte Sitzplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9(1) BauB
- 7.1 Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
8. Anpflanzungen § 9(1) BauB
- 8.1 Pflanzangebot
 Für die im Plan schematisch eingetragenen Pflanzangebote für Bäume sind solche aus dem Artenspektrum der vorhandenen heimischen Vegetation zu pflanzen.
- 8.2 Pflanzbindung
 Die im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neupflanzung wieder zu ersetzen.
9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Sichtmauern zur Herstellung des Straßenkörpers § 9(1) BauB
- Die für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen, im Lageplan dargestellten Böschungen, sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Dabei verbleibt die im Anspruch genommene Grundstücksfläche im Eigentum des Anlegers.
 Durch die spätere Geländeangleichung können diese Böschungen wieder entfallen.
 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randumfassungen einschließlich der hierfür notwendigen unterirdischen Stützbauteile bis zu einer Tiefe von 1 m innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen zu dulden.
 Besechtungsarbeiten werden, dort wo keine Gehwege vorhanden sind, in die Grundstücke versetzt.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 § 11 LBO

1. Dachform und Dachneigung
 Sämtliche Eintragungen im Lageplan
 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung gestalterisch aufeinander abzustimmen.
2. Dachdeckung
 In WA sind als Dachdeckung für das Hauptgebäude nur Ziegel oder Betondachsteine, in den Farben rotbraun bis dunkelbraun, sowie naturrot zulässig.
3. Dachaufbauten
 Dachaufbauten sind im Bebauungsplangebiet zulässig.
4. Gebäudegestaltung
 Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten Farben zu streichen. Zur Gliederung der Fassaden können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verkleidet werden. Materialien, die einen natürlichen Werkstoff imitieren, sind unzulässig.
5. Geländegestaltung
 Abrabungen und Aufschüttungen vom vorhandenen Gelände dürfen 1,00 m nicht überschreiten und müssen auf den Baugrundstücken beendet sein.
6. Einfriedungen
 Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind nur in Form von Holz- oder lebenden Zäunen aus standorttypischen Gewächsen zulässig.
7. Niederspannungs- und Fernmeldelösungen § 11(1) LBO
 Niederspannungs- und Fernmeldelösungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter Regelungen nicht zulässig.
8. Außenantennen § 11(1) LBO
 In WA ist je Gebäude nur eine Außenantenne zulässig.
9. Automaten und Werbeanlagen § 11(2) LBO
 Automaten und Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
10. Kaisertock
 Der Kaisertock (mit Satteldächern) darf gemessen von OK (Oberkante) Handkante bis zum Schnitt von Außenwand und Dachhaut das Maß 0,625 m nicht überschreiten.

STADT GÄMMERTINGEN ORTSTEIL KETTENACKER BEBAUUNGSPLAN HINTER DER KIRCHE I M. 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG	
	1 Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauB 1.1 Allg. Wohngebiet WA § 4 BauV
	2 Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauB i. v. m. §§ 16, 17 BauV 2.1 Zahl der Vollgeschosse = Höchstgrenze 2.2 Grundflächenzahl 2.3 Geschossflächenzahl
	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen § 9(1) BauB i. v. m. §§ 22, 23 BauV 3.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig 3.2 Besondere Bauweise für Garagen 3.3 Baugrenze 3.4 Firstrichtung = zwingend 3.5 Gebäudehaupt- und nebenrichtung
	4 Flächen für Nebenanlagen § 9(1) BauB 4.1 Fläche für Garagen
	5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9(1) BauB 5.1 Sichtflächen
	6 Verkehrsflächen § 9(1) BauB 6.1 Fahrbahn 6.2 Gehweg 6.3 Gelb- und Fahrweg 6.4 Straßenbegrenzungslinie
	7 Öffentliche Geflühen § 9(1) BauB 7.1 Verkehrsgrün
	8 Anpflanzungen § 9(1) BauB 8.1 Pflanzangebot für Bäume 8.2 Bindung für die Erhaltung von Bäumen 8.3 Bindung für die Erhaltung von Sträuchern
	9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9(1) BauB 9.1 Fläche für Aufschüttungen 9.2 Fläche für Abgrabungen
	10 Grenze des rechtlichen Geltungsbereichs § 9(1) BauB 10.1 Grenze des Bebauungsplangebiets "Hinter der Kirche" I
	11 Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen 11.1 Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehaupt- und nebenrichtungen
	12 Geplante Grundstücksgrenze
	13 Visierbruch in der Straßenachse, Höhe in Meter 0,10
	14 Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) nur auf der bezeichneten Strecke zulässig
	15 Baugestaltung § 11 LBO 15.1 Dachneigung 15.2 Satteldach
	16 FIS-Schema der Nutzungsschablone Baugebiet Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Bauweise Dachform, Dachneigung

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
 BENEDIKT BECK DIPL.-ING. FH
 IM SCHÖNBLICK 9, TEL. 07574/431
 7487 GÄMMERTINGEN
 GEFERTIGT AM 21. APRIL 1983