



STADT GAMMERTINGEN
 KREIS SIGMARTINGEN
 BEBAUUNGSPLAN 'MAUREN'

Textteil zum Bebauungsplan 'MAUREN'

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:
 - das Bundesbaugesetz (BauG) i.d.V. 06.07.1979
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 15.09.1977 (BGBI. I, S. 1763)
 - das Städtebauförderungsgesetz (StFG) i.d.F.v. 27.07.1971 (BGBI. I, S. 1125)
 - die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.07.1981 (BGBI. I, S. 833)
 - die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v. 20.06.1972 (Ges.B1.5.351) Anpass.v.21.06.1976 (And.v. 01.04.1980)
 - die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 § 9 BauG und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauG und §§ 1-15 BauNVO
 Reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO
 Im Reinen Wohngebiet können die Nutzungen nach § 3(3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauG und §§ 16-21a BauNVO
 Im Bebauungsplangebiet werden die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschöflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.
 Siehe Pläneintrag

3. Bauweise § 22 BauNVO

3.1 = offene Bauweise, jedoch sind nur Einzelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO
 3.2 b = besondere Bauweise für Garagen § 22(4) BauNVO
 Garagen mit Satteldächern und einer Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude sind mit Firsthöhe über 2,50 m, gemessen ab Garagenfußbodenoberkante, als Grenzbauten zulässig. Eine Traufhöhe - Höhenunterschied zwischen Garagenfußboden und Schrittpunkt Außenwand/Dachstiel - von 2,50 m darf dabei nicht überschritten werden. Bei allen anderen Garagendachformen gelten die Bestimmungen der LBO. Mit den Hauptbaukörper müssen die Grenzabstände nach LBO eingehalten werden.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9(1)2 BauG
 Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur auf den dafür im Lageplan ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9(1)2 BauG
 Es gelten die Eintragungen im Lageplan.
 Die eingetragenen Gebäudehaupt- und Nebenrichtungen sowie die Firstrichtungen sind verbindlich. Die eingetragenen Baukörper stellen eine Empfehlung dar.

6. Nebenanlagen § 9(1)4 BauG
 Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Mauern mit Pergolen und gedeckte Sitzplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9(1)3 BauG

7.1 Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfeldriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

8. Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen § 9(1)21 BauG
 Die mit Ir zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

9. Anpflanzungen § 9(1)25 BauG

9.1 Pflanzangebot
 Für die im Plan schematisch eingetragenen Pflanzangebote für Bäume und Sträucher, sind solche aus dem Artenspektrum der vorhanden heimischen Vegetation zu pflanzen.

9.2 Pflanzbindung
 Die im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neupflanzung wieder zu ersetzen.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers § 9(1)26 BauG
 Die für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen, im Lageplan dargestellten Böschungen, sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Dabei verbleibt die in Anspruch genommene Grundstücksfläche im Eigentum des Anliegers.
 Durch die spätere Geländeangleichung können diese Böschungen wieder entfallen.
 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen einschließlich der hierfür notwendigen unterirdischen Stützwerke bis zu einer Tiefe von 1 m innerhalb des privaten Grundstücksgrößen zu dulden.
 Beleuchtungsstellen werden, dort wo keine Gehwege vorhanden sind, in die Grundstücke versetzt.

11. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9(2) BauG
 Für die Höhenlage der Hauptgebäude gelten die im Plan eingetragenen Erdgeschosfußbodenhöhen (Rohfußboden).

III. Hinweise
 Die Erdgeschosfußbodenhöhen wurden aufgrund folgender Annahmen ermittelt:
 Geschosshöhe UG von Rohfußboden bis Rohdecke EG 2,70 m
 Mindesthöhe von Oberkante UG-Boden bis Kanalsohle im Hausgrund 0,40 m
 Hauptkanal Durchmesser 0,40 m
 35 lfdm Rohr bei 2 % Gefälle 0,70 m
 (im Hausgrund + Anschluss an öffentlichen Kanal)
 Es wird davon ausgegangen, daß alle Untergeschosse ohne Pumpen in die Kanalisation entwässert werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 § 111 LBO

1. Dachform und Dachneigung
 Siehe Eintragungen im Lageplan
 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2. Dachdeckung
 Im WR sind als Dachdeckung für das Hauptgebäude nur Ziegel oder Betondachsteine in den Farben rotbraun bis dunkelbraun, sowie Naturrot zulässig.

3. Dachaufbauten
 Im Bebauungsplangebiet sind Dachaufbauten unzulässig.

4. Gebäudegestaltung
 Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten Farben zu streichen. Zur Gliederung der Fassaden können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden. Materialien, die einen natürlichen Werkstoff imitierten, sind unzulässig.

5. Geländegestaltung
 Abgrabungen und Aufschüttungen von vorhandenem Gelände dürfen 1,00 m nicht überschreiten und müssen auf dem Baugrundstück beendet sein.

6. Einfriedigungen
 Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen sind nur in Form von Holz- oder lebenden Zäunen aus standorttypischen Gewächsen zulässig.

7. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen § 111(1)4 LBO
 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter Regelungen nicht zulässig.

8. Außenantennen § 111(1)3 LBO
 Im WR ist je Gebäude nur eine Außenantenne zulässig.

9. Automaten und Werbeanlagen
 Automaten und Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. § 111(2) LBO.

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauG
 1.1 Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauG i.V.m. §§ 16,17 BauNVO
 2.1 Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
 2.2 Als Vollgeschosch anrechenbares Untergeschosch
 2.3 Grundflächenzahl
 2.4 Geschosflächenzahl

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen § 9(1)2 BauG i.V.m. §§ 22,23 BauNVO
 3.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 3.2 besondere Bauweise für Garagen
 3.3 Baulinie
 3.4 Baugrenze
 3.5 Firstrichtung - zwingend
 3.6 Gebäudehaupt- und Nebenrichtung

4. Flächen für Nebenanlagen § 9(1)4 BauG
 4.1 Fläche für Garagen
 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9(1)3 BauG
 5.1 Sichtflächen

6. Verkehrsflächen § 9(1)11 BauG
 6.1 Fahrbahn
 6.2 Gehweg
 6.3 Geh- und Fahweg
 6.4 Straßenbegrenzungslinie

7. Versorgungsflächen § 9(1)12 BauG
 7.1 Elektrizität - Uniformstation

8. Öffentliche Grünflächen § 9(1)15 BauG
 8.1 Verkehrsgrün
 8.2 Parkanlage

9. Flächen für Leitungsrecht § 9(1)21 BauG
 9.1 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

10. Anpflanzungen § 9(1)25 BauG
 10.1 Pflanzangebot für Bäume
 10.2 Pflanzangebot für standorttypische Sträucher
 10.3 Bindung für die Erhaltung von Bäumen
 10.4 Bindung für die Erhaltung von Sträuchern

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9(1)26 BauG
 11.1 Fläche für Aufschüttungen
 11.2 Fläche für Abgrabungen

12. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9(7) BauG
 12.1 Grenze des Bebauungsplangebietes 'Mauren I'
 12.2 Grenze des Bebauungsplanes 'Mauren I'

13. Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen
 13.1 Abgrenzung nach Maß der baulichen Nutzung
 13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehaupt- und Nebenrichtungen

14. Geplante Grundstücksgrenze

15. Baugestaltung § 111 LBO
 15.1 Dachneigung
 15.2 Satteldach

16. Füllschema der Nutzungsschablone

STADT
gammertingen
 KREIS SIGMARTINGEN

BEBAUUNGSPLAN
 M 1:500
mauren

Genehmigt!
 Sigmaringen, den 27. Jan. 1983
 Landratsamt



- ZEICHENERKLÄRUNG
- WR
 - I+JU
 - 03
 - 06
 - b für GA
 - GA
 - V
 - ...
- 32°-42°
 SD
- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl |
| Bauweise | |
| Dachform, Dachneigung | |