

Kopie / Auszug vom

Bebauungsplan „Brunkenstein“ der Ortsgemeinde Büchenbeuren

Rechtszustand: **Rechtsverbindlich** Fassung: **2. Änderung** Stand: _____

Textfestsetzungen:

Bebauungsvorschriften

I. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet "Brunkenstein" soll in seinem südwestlichen Teil bis zu dem südwestlichen Teil der Planstraße A als "Reines Wohngebiet" (WR), der übrige Teil als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) genutzt werden.

Zulässig sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 4 Wohnungen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 und 2 der BauNVO sind nicht zulässig. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².

II. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planurkunde dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen einerseits und durch die Höhe der Gebäude andererseits festgelegt. Für die in der Planurkunde mit Nr. 1 - 6 bezeichneten Baugrundstücke wird die zwingend zweigeschossige Bauweise aufgehoben. Hier wird das Maß der baulichen Nutzung auf $Z \text{ III} = Z \text{ II} + D$ festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachraum zulässig; Soweit es die Geländeform zuläßt, sind im WR Sockelgeschosse zulässig. Im Mittelteil des Plangebietes ist sowohl die eingeschossige wie die zweigeschossige Bauweise beschränkt, auf Ausbau des Erd- und Dachgeschosses, zulässig.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die nach der Landesbauordnung vorgesehenen Grenzabstände und Abstandsflächen sind einzuhalten.

IV. Gebäudestellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen in der Planurkunde maßgebend. Ausgenommen hiervon ist das in der Planurkunde mit der Nr. 14 bezeichnete Grundstück. Die Firstrichtung für dieses Grundstück wird freigestellt. Jedoch sind bei eingeschossiger Bauweise Winkelbauten zulässig. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 50 cm über gewachsenem Gelände, bei talseitig gelegenen Baugrundstücken maximal 50 cm über der endgültigen Straßenhöhe liegen, wobei dieses Maß am höchsten Punkt der straßenseitigen Gebäudefront zu nehmen ist.

V. Festsetzungen über die Baugestaltung

Unter Bezugnahme auf § 97 a der Landesbauordnung vom 15.11.1961 (GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 22.10.68 (GVBl. S. 226) in Verbindung mit der Achten Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften) vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78), wird festgesetzt:

1. Dachneigung, Dachformen und Kniestücke

Es sind zugelassen

- a) im WR eine Dachneigung von 0° bis 30° ;
- b) im WA bei eingeschossiger Bauweise eine Dachneigung von 25° bis 30° ;
- c) bei zweigeschossiger Bauweise eine Dachneigung von 25° bis 30° ;
- d) bei Ausbau des Dachgeschosses ist ein Kniestock von 0,75 m zulässig, Dachneigung 35° - 50° , bei dreigeschossiger Bauweise eine Dachneigung von 32° bis 40° .
- e) als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer erlaubt.

2. Garagen an den Nachbargrenzen

- a) Die Garagen an den Nachbargrenzen nebeneinander liegender Grundstücke sind in ihrer architektonischen Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- b) Die Dächer sind ebenfalls gleichartig, entweder als Pultdach mit einer Neigung bis zu 7 v. H. oder als Flachdach auszubilden.

3. Bedachung

Für die Bedachung ist dunkelfarbiges, farbbeständiges Material zu verwenden.

4. Außenwände

- a) Gebäudesockel können in Bruchsteinen und Werksteinen errichtet werden.

- b) Bei Bauten, die einen Außenputz erhalten, ist der Putz hellfarben und nicht in grellen Farbtönen herzustellen. Dasselbe gilt für Wand- und Giebelbeschläge, sofern nicht Buchstabe c) Platz greift.
- c) Eine Imitation von Mauerwerk in bunten Farben (beispielsweise von Bruchsteinen, Ziegelsteinen) durch Platten jeglicher Art ist nicht gestattet.

5. Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen

Die Fläche zwischen Straßenbegrenzung und Gebäudefront ist gärtnerisch anzulegen und als Ziergarten zu unterhalten. Um das Baugebiet in das Landschaftsbild einzuordnen, sind Bäume und Sträucher anzupflanzen.

6. Erfordernis der Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen können die bebauten Grundstücke eingefriedet werden.

7. Gestaltung der Einfriedungen

- a) Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m über der Straßenoberkante zugelassen. Beton- und Bruchsteinmauern dürfen nur eine Höhe von 50 cm haben.
- b) An oder auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen ist nur eine nicht geschlossene Einfriedung gestattet; ausgenommen hiervon sind Hecken. Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- c) Die Verwendung von Stacheldraht ist bei Einfriedungen nicht erlaubt.

IV. Verschiedenes

a) Garagen

Garagen können entweder im Bauwisch oder aber auf den überbaubaren Grundstücksflächen, mindestens jedoch 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, errichtet werden.

b) Stellplätze

Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind zusätzlich auf dem Baugrundstück mindestens ein Stellplatz für jede weitere Wohnung einzurichten.

Zeichenerklärung:

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	<table border="1"> <thead> <tr> <th>BAUGEBIET</th> <th>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GRUNDFLÄCHENZAHL</td> <td>GESCHOSSFLÄCHENZAHL</td> </tr> <tr> <td>BAUMASSEENZAHL</td> <td>BAUWEISE</td> </tr> </tbody> </table>	BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	BAUMASSEENZAHL	BAUWEISE
BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE							
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL							
BAUMASSEENZAHL	BAUWEISE							
	BAULINIE							
	BAUGRENZE	<p>BAUGEBIET</p> <p>WR = REINES WOHNGBIET</p> <p>WA = ALLGEMEINES WOHNGBIET</p>						
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG							
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	<p>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</p> <p>II = I + S = 1 SOCKELGESCHOSS + 1 ERDGESCHOSS ZULÄSSIG</p> <p>II = I + D = 1 ERDGESCHOSS + 1 DACHGESCHOSS ZULÄSSIG</p> <p>Ⓜ ZWEIFGESCHOSSIGE BAUWEISE, ZWINGEND VORGESCHRIEBEN</p>						
	VERKEHRSFLÄCHEN							
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	<p>GRUNDFLÄCHENZAHL</p> <p>0,4 = 40% DER FLÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKES BEBAUBAR</p> <p>GESCHOSSFLÄCHENZAHL</p> <p>0,7 = SUMME DER GESCHOSSFLÄCHEN = 70% DER FLÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKES</p>						
	FIRSTRICHTUNG							
	KINDERSPIELPLATZ	<p>BAUMASSEENZAHL</p> <p>ENTFÄLLT</p>						
	GRÜNFLÄCHEN							
	PFLANZUNGEN	<p>BAUWEISE</p> <p>△ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG</p>						
	UMFORMERSTATION							
	LEITUNGSRECHT							

Planzeichnung:

- siehe Seite 5 -

Hinweis:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Wegfall der Firstrichtung für den Bauplatz 14) wurde nicht in der Planzeichnung eingearbeitet; die zeichnerische Darstellung der Firstrichtung für diesen Bauplatz laut Planzeichnung ist nicht mehr maßgebend.



GDE. BÜCHENBEUREN
BEBAUUNGSPLAN
BRUNKENSTEIN
MASZTAB 1 : 500

GEMARKUNG NIEDERWEILER

Hinweis:
Die Planurkunde gibt nicht den aktuellen
Rechtszustand des Bebauungsplanes wieder,
da die Änderungen zum Bebauungsplan, die
die Planurkunde mit betreffen, nicht einge-
arbeitet wurden.

