



Neufassung
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Oberes Härtle-Härtlehof-Gabenäcker“
Stadtteil Mahlspüren i.H.
Schriftliche Festsetzungen
Stand: 03.05.2004

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)
Espen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird ausgewiesen als

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

Die Festsetzung ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung

Im WA sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Im MD sind Anlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 6 BauNVO nicht und Anlagen nach § 5 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Die Festlegung erfolgt durch Eintrag in die Planzeichnung.

Ausnahmsweise ist das Unterschoss bzw. das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss zulässig, soweit keine zusätzlichen Abgrabungen des natürlichen Geländes erfolgen und Wand-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschritten werden.

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Zahl der Wohnungen

Im Bereich des MD sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.

6. Garagen, Carports, Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Mit Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist ein Abstand von mind. 2 m zur festgesetzten gemeindlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Zur B14 ist mit den genannten Anlagen ein Abstand von 5,50 m (von Hinterkante Gehweg) einzuhalten.

7. Sichtfelder

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe von über 0,60 m freizuhalten.

Bei Privatzufahrten zur B 14 haben die Sichtpunkte einen Abstand von je 3,00 m vom bestehenden Fahrbahnrand der B 14. Sie haben eine Länge von 60 m. Die sich daraus ergebenden Flächen sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe von über 0,60 m freizuhalten.

1. Höhe der Gebäude

Die Wandhöhe (Schnittpunkt Wand/Oberkante Dachhaut) der Gebäude darf gemessen von der bestehenden Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) max. betragen:

- bei zulässig 1-geschossigen Gebäuden 4,00 m
- bei zulässig 2-geschossigen Gebäuden 6,50 m

Die Höhe der Gebäude darf gemessen von der bestehenden Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) max. betragen:

- bei zulässig 1-geschossigen Gebäuden 8,00 m
- bei zulässig 2-geschossigen Gebäuden 10,50 m

Soweit das Grundstück noch nicht bebaut ist, ergibt sich die zugrunde zu legende EFH aus der Mittelung der benachbarten Gebäude.

2. Dachneigung, Dachgestaltung

Die Dachneigung wird durch Eintrag in die Planzeichnung festgelegt.

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgaupen, Widerkehr) können mit geringerer Dachneigung ausgeführt werden. Dächer unter 10 ° Neigung sind einzugrünen.

Dachgaupen sind nur bis zu insgesamt $\frac{1}{2}$ der Länge der dazugehörigen Dachlänge zulässig. Bei mehrerer Gaupen muss der Abstand zueinander mind. 1,50 m betragen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Dacheinschnitte sind nur bis zu max. $\frac{1}{4}$ der Länge der dazugehörigen Dachlänge zulässig.

Dachgaupen und Einschnitte dürfen nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.

3. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Straßen und als Abgrenzung zwischen den Grundstücken dürfen max. 1,00 m hoch sein. Ausnahmen bis 1,5 m sind im MD zulässig, soweit es sich um Koppelzäune handelt oder soweit betriebliche Gründe dies erfordern. Die nachbarrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Minimierung der versiegelten Flächen sind neu anzulegende Stellplätze und sonstige befestigte Flächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies, Drainsteine usw.) auszuführen.

Stockach, den 24. Jun. 2004	Stolz Bürgermeister
-----------------------------	------------------------