

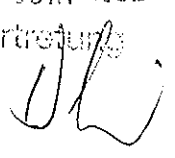
Gemeinde Unlingen  
Ortsteil Möhringen  
Kreis Biberach

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "Osterwiesen"

**A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18. Dezember 1990, (BGBl. Jahrgang 1991, Teil I, S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden Württemberg LBO i.D.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) ber. 1984 S. 519, geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), 22.02.1988 (GBl. S. 55), 08.01.1990 (GBl. S. 1) und 17.12.1990 (GBl. S. 426)
5. Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches sowie des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (DVO BauGB) vom 25.08.1987 (GBl. S. 329).

Genehmigt  
Biberach, den  
12. JUNI 1992  
In Vertretung

  
Ltd. Regierungsdirektor



## B. Festsetzungen

### I. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

### II. Bebauung

Art der baulichen Nutzung: (§§ 1 - 15 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb in Plan oder Tabelle:

a. Dorfgebiete (MD) §§ 1 und 5 BauNVO.

Gemäß § 1, Abs. 5 sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Ziff. 8 u. 9 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1, Abs. 6, Ziff. 1 BauNVO ist die Ausnahme nach § 5, Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b. Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 10 cm kann gestattet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden. Eine Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen im Sinne von § 23, Abs. 3 BauNVO ist bis maximal 50 cm zulässig.

c. Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO).

Nebenanlagen sowie Garagen dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, im Gebäude, sowie in den für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Sie sollten mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden. PKW-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,00 m und einen Sicherheitsabstand von 0,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Außerdem sind Stellplätze im nicht überbaubaren Grundstücksteil, welcher unmittelbar an die Straße oder an den Gehweg angrenzt, zulässig.

### III. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO)

1. Geschößzahl: Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
2. Grundflächenzahl (GRZ): Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
3. Geschößflächen (GFZ): Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

### IV. Bauweise

1. Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO); es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Garagen sind bis zur Gesamthöhe von 5,00 m und einer mittleren Höhe von 4,00 m und einer Wandfläche vom 36 qm zulässig, (besondere Bauweise § 22 (4) BauNVO).
2. Höhenlage der baulichen Anlagen:  
Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt. (Höhen im neuen System)  
Die dann festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen können auf Nachweis im Baugesuch bei Bedarf bis zu 20 cm über- und bis zu 40 cm unterschritten werden.
3. Gebäudehöhen:  
(§ 73, Abs. 1, Ziff. 7 LBO) und (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO vom 23.01.1990.)  
Bei eingeschossigen Gebäuden 3,60 m, bei zweigeschoßigen Gebäuden 5,80 m gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren.  
Sofern in der Nutzungsschablone eine maximal zulässige Gebäudehöhe (bis First) angegeben ist, darf dieselbe nicht überschritten werden. Ausgangsbasis dieses Wertes ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe.

4. Eingeschossige Gebäude:  
Bei von der Gebäudehauptfront zurückspringenden Gebäudeteilen ist eine maximale Traufhöhe von 5,00 m zulässig; diese höhere Traufe darf aber den Anteil von 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Ziff. 2, BauGB).  
Siehe eingetr. Firstrichtung - (Hauptfirstrichtung) im Plan. Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptgebäude die geplante Firstrichtung eingehalten wird und der Anbau untergeordnet ist. Bei Gebäuden mit allseitig eingetragener Firstrichtung ist diese wählbar.

#### V. Äußere Gestaltung (§ 73, Abs. 1, LBO)

##### 1. Dachform

- a. Bei Wohngebäuden: Siehe Einscrieb im Plan  
(Nutzungsschablone)
- b. Außenmittige Firstlinien sind am Hauptgebäude unzulässig.  
An Anbauten und Nebengebäuden sind sie sofern sie mit dem Gesamtbauvorhaben harmonisieren zulässig.
- c. Dachaufbauten sind zugelassen.  
Die Dachaufbauten dürfen in Ihrer Summe nicht breiter als  $\frac{1}{2}$  der Länge des jeweiligen Hauptdaches sein, sowie  $\frac{2}{3}$  der Gesamtdachhöhe nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen waagrechten Abstand von 1,50 m vom Ortgang haben.
- d. Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie in ihrer Breite 40% der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- e. Bei Garagen:  
Satteldach bzw. bei Anbau an das Wohnhaus abgeschlepptes Dach oder Pultdach. Bei nebeneinanderliegenden, zusammengebauten Garagen muß die Dachform einheitlich sein (Traufe straßenseitig, Dacheindeckung Dachneigung müssen einander entsprechen).  
Die Dächer der Garagen dürfen abgewalmt werden.

- f. Sonnenkollektoren:  
Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern sie die gleiche Neigung wie das Dach haben.

2. Dachneigung

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

3. Dachdeckung

Dächer sind mit rotem bis braunem Dachdeckungsmaterial zu versehen. Metallisch glänzende oder reflektierende, sowie schwarze Eindeck-Materialien sind unzulässig.

4. Gebäude- und Fassadengestaltung

- a. Keine auffallenden Strukturen und Farben.  
Geputzte Fassaden sind in einem hellen Farbton zu streichen.
- b. An das Hauptgebäude angebaute Wintergärten sind zulässig.
- c. Garagen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.
- d. Antennenanlagen (§ 73, Abs. 1, Ziff. 3, LBO)  
Auf jedem Gebäude ist die Errichtung von nur einer Außenantenne zulässig.
- e. Die Lagerung von Flüssiggas ist nur unterirdisch im Freien zulässig.

VI. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedung und der Gemeinschaftsanlagen

1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73, Abs. 1, Ziff. 5, LBO)  
Es ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten gewünscht, daß möglichst viel Fläche begrünt und nicht versiegelt wird.

- a. Grundstücksausfahrten und sonstige, befestigte Flächen soweit eine Begrünung ausscheidet, sind mit Plattenbelägen, Pflastersteinen, Rasenpflaster oder Schotter auszuführen.
- b. Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche mit Baum- und Buschgruppen zu gestalten, oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- c. Je Bauplatz ist mind. ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

2. Grundstückseinfriedung (§ 73, Abs. 1, Ziff. 5, LBO)

- a. Zäune und Hecken  
An Verkehrsflächen sind Hecken sowie in Hecken und Sträucher einwachsende grüne Spann- und Maschendrahtzäune sowie Holzzäune bis 0,80 m Höhe zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, sofern in diese eine freie Bepflanzung oder Hecke einwachsen kann.
- b. Mit allen hochwachsenden Bepflanzungen und allen Zäunen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.  
Einfriedungen und Bepflanzung der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- c. Stacheldrahtzäune sind unzulässig.
- d. Sockel- und Stützmauern bis zu 70 cm Höhe können zugelassen werden. Sofern die Geländeverhältnisse höhere Mauern bedingen sind diese genehmigungspflichtig und in den Bauvorlagen darzustellen.  
An der Ostseite des Bebauungsplanes (Dorfrand) entlang des Gemeindeverbindungsweges nach Offingen, dürfen Sockelmauern 30 cm Höhe nicht überschreiten. Höhenangleichungen sind im Pflanzgebot vorzunehmen.

3. Sichtflächen (§9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedung und Bebauung über 0,70 m Höhe, gemessen ab OK Fahrbahn, freizuhalten.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73, Abs. 2, Ziff. 1, LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 70 cm sind genehmigungspflichtig. Die Höhen und Geländeverhältnisse sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben -bezogen auf NN (Neues System)- im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes darzustellen.

VII. Grundstücksentwässerung/Grundwasser

1. Die Grundstückentwässerung erfolgt im Mischsystem. Drainwasser aus den Baugrundstücken darf dem Mischwasserkanal nicht zugeführt werden. Für die Ableitung des Frischwassers wird parallel zum Hauptkanal eine geschlossene Leitung mitgeführt, und jedes Baugrundstück mit einem Anschluß versehen.
2. Rückstauhöhe in den Anschlußkanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Kelleranschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.
3. Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Regenwasserkanäle ist es erwünscht und wird empfohlen, daß die Dachflächenwässer auf dem Baugrundstück versickert werden, oder über Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung im Gartenbereich verwendet werden.

VIII. Hausmüllentsorgung

Die Gebäude: Osterwiesen 8, 10 und 12

müssen Ihre Müllgefäße am Abholtag auf den an der durchgehenden Straße mit M gekennzeichneten Sammelplatz zur Leerung abstellen.


IX. Hinweise:

1. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze gem. § 39, Abs. 1, LBO sind je Wohnung 1,5 Stellplätze, je Baugrundstück mind. 2 Stellplätze anzusetzen.
2. Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen, sowie notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung, gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung geht zu Lasten des Bauenden.
3. Es wird ausdrücklich daraufhingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe des Baugebietes landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, die Emissionen und auch Belästigungen mit sich bringen können. Ein Rechtsanspruch gegenüber den hier vorhandenen Ansiedlungen sowie gegenüber der Gemeinde Unlingen kann dadurch nicht abgeleitet werden.

Altheim, den 04. Dezember 1991 HK/mk

Ing.-Büro Walter Schwörer,  
7940 Altheim b. Riedlingen

*W. Schwörer*

  
Mück  
(Bürgermeister)