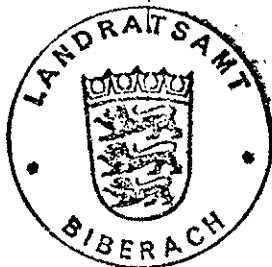


Gemeinde Unlingen
Ortsteil Uigendorf
Kreis Biberach

Bebauungsplan
"Brühlstraße"

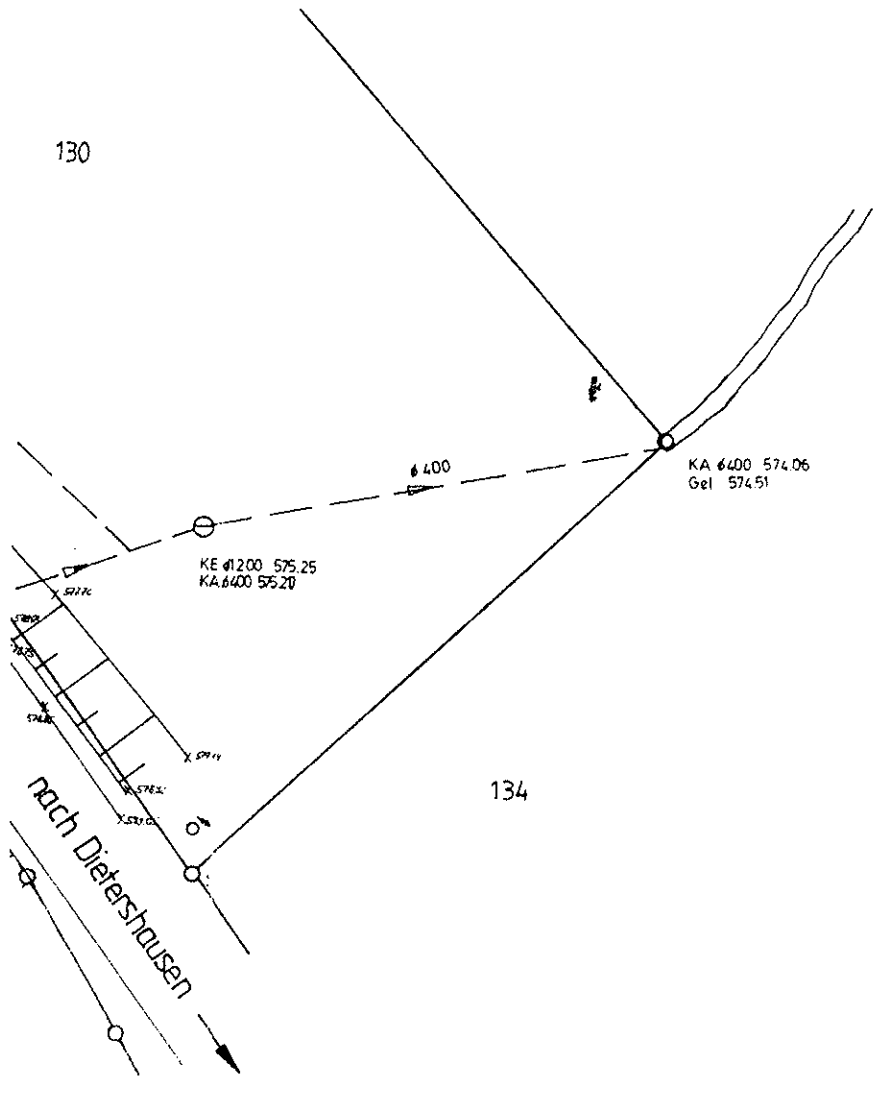
M = 1:500

Genehmigt
Biberach, den
18. JUNI 1990



In Vertretung

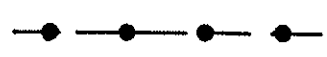
St. Regierungsdirektor



Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

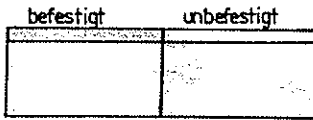


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten

Nutzung der Bauflächen z.B. Baugebiet MD	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise o = offene Bauweise Garage b = besondere Bauweise	Dachform

MD

Dorfgebiet



Gehwegfläche

Straßenverkehrsfläche

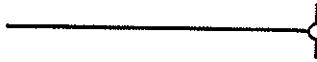


Private Grünfläche



Sichtfläche

Freizuhalten von Sichthindernissen aller Art. Bauverbot und Bepflanzungsverbot für Baumbewuchs über 0,70m Höhe.



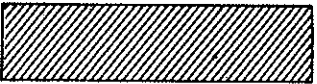
bestehende Grundstücksgrenze



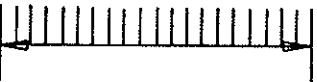
geplante Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



bestehende Bebauung



Bebauungsvorschlag mit vorgeschriebener Firstrichtung



Baugrenze



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

EFH

Erdgeschoßfußbodenhöhe

KS 579.10

Kanalsohle Mischwasser

Ga

Garage

St

Stellplatz

▽ 583.55

Straßenhöhe in der Achse

x 582.55

Geländehöhen



geplanter Mischwasserkanal



Umspannstation der EVS

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "BRÜHLSTRASSE"

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBL. I.S. 2253).
- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung- BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I.S. 132)
- 3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - Planz. V 81 vom 30. Juli 1981, BGBL. I.S. 833).
- 4.) Landesbauordnung für Baden Württemberg LBO i. D. F. vom 28.11.1983 (GBL. S. 770) ber. 1984 S. 519, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBL. S. 51) und 12.02.1988 (GBL. S. 55).
- 5.) Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.87 (GBL. S. 329).

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.
- b) Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 10 qm 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. Kellergaragen sind nur für die westlich der Brühlstraße vorgesehenen Gebäude zulässig. 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.) Geschößflächenzahl (GFZ): Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

IV. Bauweise

- 1.) Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO); es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Garagen (besondere Bauweise § 22, Abs. 4 BauNVO) sind bis zur Gesamthöhe von 5,00 m und einer mittleren Höhe von 4,00 m zulässig.
- 2.) Höhenlage der baulichen Anlagen:
Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH)
Siehe Einschrieb im Plan. (Höhen im neuen System).
Die im Bebauungsplan eingetragenen 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) bei eingeschossigen Gebäuden 3,60 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren.
- 4.) Bei von der Gebäudehauptfront zurückspringenden Gebäudeteilen ist eine max. Traufhöhe von 5,00 m zulässig; diese höhere Traufe darf aber den Anteil von 40 % 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 deutlich untergeordnet ist.

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

1. Dachform
 - a) Bei Wohngebäuden: Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
 - b) Außermittige Firstlinien sind am Hauptgebäude unzulässig.
An Anbauten und Nebengebäuden sind sie sofern sie mit dem Gesamtbauvorhaben harmonieren zulässig.

- c) Dachaufbauten sind zugelassen.
Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe nicht breiter als $\frac{1}{3}$ 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 $\frac{1}{3}$ der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- e) Bei Garagen:
Flachdach, Satteldach bzw. bei Anbau an das Wohnhaus abgeschlepptes Dach oder Pultdach. Bei nebeneinanderliegenden Garagen muß die Dachform einheitlich sein.
- f) Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sind als Ausnahme zulässig, sofern sie keine Dachaufbauten darstellen, bei geneigten Dächern in die Dachfläche eingebaut sind und dieselbe Neigung haben.

2. Dachneigung

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

3. Dachdeckung

Dächer sind mit rot bis rotbraunem 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) Sichtschutzwände sind in einer Höhe von max. 1,70 m, jedoch nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Grundstücksfläche zulässig.
Sie sollen in der Materialwahl auf das Gebäude abgestimmt und im Baugesuch dargestellt werden. Als Material dürfen nur Naturstoffe (z.B. Holz, Beton, Mauerwerk) verwendet werden, Kunststoffe sind unzulässig.
- c) Wintergärten an das Hauptgebäude angebaut, sind zulässig.
- d) Garagen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.

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)
 - a) Grundstücksausfahrten und sonstige, befestigte Flächen soweit eine Begrünung ausscheidet, sollten mit Plattenbelägen, Pflastersteinen, Rasenpflaster oder Schotter hergestellt werden.
 - 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 durch Hecken und Sträucher einwachsende grüne Spann- und Maschendrahtzäune 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 ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,60 m einzuhalten.
Einfriedungen und Bepflanzung der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
 - c) Stacheldrahtzäune sind unzulässig.
 - d) Stützmauern bis zu 70 cm Höhe können zugelassen werden. Sofern die Geländeverhältnisse höhere Mauern bedingen sind diese genehmigungspflichtig. An der Ostseite (Dorfrand) von Geb. 6, 8, 10 und 12 Brühlstraße darf die Abschlußmauer nur als Sockelmauer mit einer Höhe bis 50 cm ausgeführt werden. Weitere Höhenangleichungen sind im privaten Pflanzgebot als Böschung 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

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Mischsystem. Grundwasser aus den Baugrundstücken darf den Kanälen nicht zugeführt werden.

Kelleranschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.

VIII. 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; dabei zählt eine Garage mit vorgelagertem Stauraum als 1 Stellplatz.
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 der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.

Altheim, den 19. März 1990 HK/lf

Ing.-Büro Walter Schwörer
7940 Altheim b. Riedlingen




Mück
(Bürgermeister)

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

I. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB

Der Gemeinderat Unlingen hat am **16. OKT. 1989** die
Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

02. NOV. 1989

II. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

III. Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB

Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am
23. MRZ. 1990 öffentlich bekannt gemacht.

Der Plan wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom
02. APR. 1990 bis **04. MAI 1990** öffentlich ausgelegt.

IV. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

Der Plan wurde gem. § 10 BauGB und § 73 LBO in
Verbindung mit § 4 (1) GO für Baden Württemberg in der
Fassung vom 22.12.1975 Ges.Bl. 1976 S. 1 vom Gemeinderat
Unlingen am **04. MAI 1990** als Satzung beschlossen.

Unlingen, den **15. MAI 1990**



.....
Bürgermeister
Mück

V. Anzeigespflicht - Rechtswirksamkeit

Dieser Plan wurde gem. § 11, Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB
dem LRA Biberach am **16.05.1990** angezeigt.

Das LRA Biberach hat mit Erlaß vom **18.06.1990**
mitgeteilt, daß keine Verstöße gegen Rechtsvorschriften
geltend gemacht werden (**genehmigt**).

Dieser Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit
zur Einsichtnahme wurde gem. § 12 BauGB am **29.06.1990**
ortsüblich bekanntgemacht. Er ist am **29.06.1990**
rechtsverbindlich geworden.

Unlingen, den **02.07.1990**



.....
Bürgermeister
Mück

