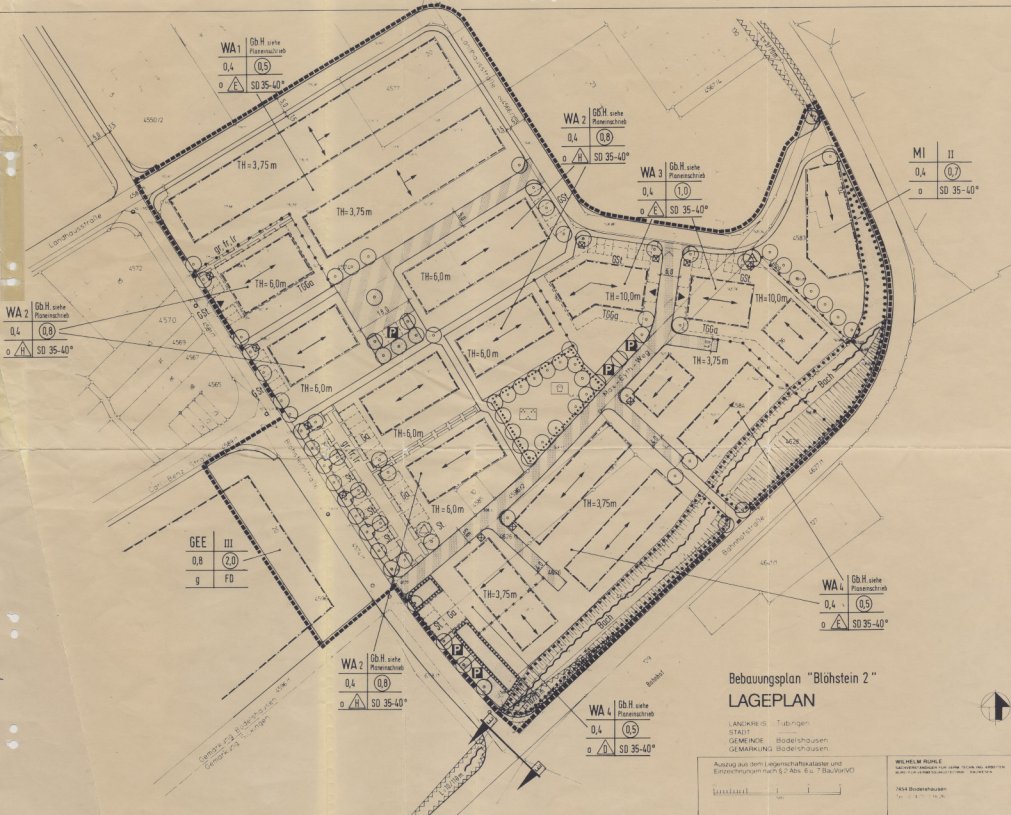




# Gemeinde Bodelshausen - Bebauungsplan "Blöthstein 2"

## Zeichenerklärung (Zeichen mit Index siehe Text)

### Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | WA  | III m. HB | Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze, m. Höhenbegrenzung |
|---------------------------|-----|-----------|----------------------------------------------------------|
| Grundflächenzahl GRZ      | 0,4 | 1,0       |                                                          |
| Bauweise                  | SD  | SD 35-45  |                                                          |

| WA   | III m. HB | Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze, m. Höhenbegrenzung |
|------|-----------|----------------------------------------------------------|
| WA 1 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 2 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 3 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 4 | III m. HB | III m. HB                                                |

| WA   | III m. HB | Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze, m. Höhenbegrenzung |
|------|-----------|----------------------------------------------------------|
| WA 1 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 2 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 3 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 4 | III m. HB | III m. HB                                                |

| WA   | III m. HB | Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze, m. Höhenbegrenzung |
|------|-----------|----------------------------------------------------------|
| WA 1 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 2 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 3 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 4 | III m. HB | III m. HB                                                |

| WA   | III m. HB | Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze, m. Höhenbegrenzung |
|------|-----------|----------------------------------------------------------|
| WA 1 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 2 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 3 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 4 | III m. HB | III m. HB                                                |

| WA   | III m. HB | Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze, m. Höhenbegrenzung |
|------|-----------|----------------------------------------------------------|
| WA 1 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 2 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 3 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 4 | III m. HB | III m. HB                                                |

| WA   | III m. HB | Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze, m. Höhenbegrenzung |
|------|-----------|----------------------------------------------------------|
| WA 1 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 2 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 3 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 4 | III m. HB | III m. HB                                                |

| WA   | III m. HB | Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze, m. Höhenbegrenzung |
|------|-----------|----------------------------------------------------------|
| WA 1 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 2 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 3 | III m. HB | III m. HB                                                |
| WA 4 | III m. HB | III m. HB                                                |

# Gemeinde Bodelshausen - Bebauungsplan "Blöthstein 2"

## Textteil

### Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

#### 1. Art der Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) sind die ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen (§ 4 (3) BauGB) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauGB).

Im Mischgebiet (MI) sind die zulässigen Nutzungen gem. § 2 (2) Nr. 6 bis 8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauGB). Die ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen gem. § 4 (3) BauGB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauGB).

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich abweichende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauGB zulässig (§ 1 (4) Nr. 2 BauGB). Die zulässigen Nutzungen gem. § 2 (2) Nr. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauGB). Die ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauGB).

Die Maß der Nutzung

Die im Plan festgesetzte Traufhöhe (TH) ist als Obergrenze, jeweils gemessen zwischen der Schrittkante Dachstuhl / Außenkante Wand und der festgelegten Erdgeschosßfußbodenhöhe (EFH) anzusehen.

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird im Einzelfall von der Bauentscheidung im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.

Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen wie Balkone, Erker, Treppenhäuser, vordächerter Freisitzplatz, verglaste Wintergärten bis max. 1,5 m überschritten werden (§ 23 (2) BauGB).

Gargen, Stellplätze, Zufahrten

Im WA 1 und im WA 2 sind Gargen, sofern im Plan nicht anderweitig festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 (2) BauGB).

Im WA 4 sind Gargen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 (2) BauGB).

Pro Baugrundstück ist ein Anschnitt von max. 5,0 m Breite an die Öffentliche Verkehrsfläche zulässig (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

Verkehrsmittelflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie für die Ausführung.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauGB, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie Grundstücke über 15 m² Rauminhalt sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen herzustellen und mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Die Flächen sind von Über- und Unterbauungen freizuhalten.

Flächen für Aufschüttungen

§ 9 (1) Nr. 17 BauGB

Auf der im Plan festgesetzten Fläche für Aufschüttungen soll ein Lärmschutz wall mit max. 2,5 m Höhe über dem Straßenbelag hergestellt werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die im Plan festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind zugunsten der Erschließungsträger und der Anlagen zu befreien.

Flächen für Pflanzengruben

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Vorhandene Bäume und Strücher und der offen geführte Bauchteil sind naturbelassen zu erhalten und zu pflegen (Pflanzengruben gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

Flächen für Grünflächen

Die festgesetzten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand ist durch hochstämmige, standortgerechte und zur Blüchungszeit geeignete Laubbäume zu ergänzen, darf pro 20-50 qm Grünfläche mind. 1 Baum (Stiel § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Flächen für Grünflächen

Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit heimischen, standortgerechten, großkronigen (Kronendurchmesser max. 5,0 m) Bäumen zu bepflanzen und so zu erhalten. Baumstandorte vom festgelegten Standort bis zu 2,0 m sind zulässig. Die Baumstandorte sollen auf einer Fläche von ca. 10-15 qm mit einer wesensmäßigsten Oberfläche versehen sein.

Flächen für Grünflächen

Die im Plan festgesetzten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und mit heimischen, standortgerechten, großkronigen (Kronendurchmesser max. 5,0 m) Bäumen zu bepflanzen und so zu erhalten. Baumstandorte vom festgelegten Standort bis zu 2,0 m sind zulässig. Die Baumstandorte sollen auf einer Fläche von ca. 10-15 qm mit einer wesensmäßigsten Oberfläche versehen sein.

Flächen für Grünflächen

Die im Plan festgesetzten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und mit heimischen, standortgerechten, großkronigen (Kronendurchmesser max. 5,0 m) Bäumen zu bepflanzen und so zu erhalten. Baumstandorte vom festgelegten Standort bis zu 2,0 m sind zulässig. Die Baumstandorte sollen auf einer Fläche von ca. 10-15 qm mit einer wesensmäßigsten Oberfläche versehen sein.

Flächen für Grünflächen

Die im Plan festgesetzten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und mit heimischen, standortgerechten, großkronigen (Kronendurchmesser max. 5,0 m) Bäumen zu bepflanzen und so zu erhalten. Baumstandorte vom festgelegten Standort bis zu 2,0 m sind zulässig. Die Baumstandorte sollen auf einer Fläche von ca. 10-15 qm mit einer wesensmäßigsten Oberfläche versehen sein.

Flächen für Grünflächen

Die im Plan festgesetzten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und mit heimischen, standortgerechten, großkronigen (Kronendurchmesser max. 5,0 m) Bäumen zu bepflanzen und so zu erhalten. Baumstandorte vom festgelegten Standort bis zu 2,0 m sind zulässig. Die Baumstandorte sollen auf einer Fläche von ca. 10-15 qm mit einer wesensmäßigsten Oberfläche versehen sein.

Flächen für Grünflächen

Die im Plan festgesetzten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und mit heimischen, standortgerechten, großkronigen (Kronendurchmesser max. 5,0 m) Bäumen zu bepflanzen und so zu erhalten. Baumstandorte vom festgelegten Standort bis zu 2,0 m sind zulässig. Die Baumstandorte sollen auf einer Fläche von ca. 10-15 qm mit einer wesensmäßigsten Oberfläche versehen sein.

# Für Dachaufbauten, Dachfenster und Dachöffnungen gilt:

## 1.2 Dachaufbauten und Dachöffnungen

Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen einzeln oder zusammen in Dachfläche max. 1/3 der Firsthöhe über den First, zu den Giebeln ist ein Abstand von mind. 2,0 m, zum First und zur Traufe von mind. 1,0 m, und zweiter ein- zeln: Giebeln ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Die Fenster der Dachaufbauten müssen niedriger sein als die Fenster der darunterliegenden Geschosse, sie dürfen nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen die Dachfläche nicht übersteigen. Die Dachaufbauten dürfen nicht die Dachfläche übersteigen. Die Dachaufbauten dürfen nicht die Dachfläche übersteigen.

2.2 Zweischüßel sind nur bis zu einer Breite von max. 1/3 der Traufbreite des Hauptgeschosses zulässig.

2.3 Die Fläche von Fenstern in der Ebene geneigter Dachflächen (Dachflächenfenster) darf 1/10 der betroffenen Dachfläche nicht überschreiten. Für die Abstände zu First, Traufe und Giebeln sowie untereinander gilt Pkt. 1.2.1 entsprechend.

2.4 Dachfenster sind nicht zulässig.

1.3 Flächendeckung ist zu begrenzen.

1.4 Die geneigten Dächer sind mit Ziegeln oder Fliesen in roten Farbtönen zu decken.

2.0 Fassaden § 73 (1) Nr. 1 LBO

2.1 Für Außenwände ist Putz, Putz in Verbindung mit Holz und Holz zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Sockel dürfen mit Naturstein bekleidet werden. Andere Materialien sind nicht zulässig. Versäule Fassaden sind in hellen Farbtönen zu halten, ihre Farbgebung ist auf die Umgebung abzustimmen.

3.0 Werbeanlagen § 73 (1) Nr. 1 LBO

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung gestattet und zwar nur in der Erdgeschossebene und ausnahmsweise in der Baugrubenebene des 1. Obergeschosses. Die Höhe der Werbeanlagen darf 5,00 m, die Länge 1,0 m der jeweiligen Fassadenlänge. Nichts anderes 2,0 m nicht überschreiten. Siehe nicht zur Hausfassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 1,0 m absteilen und max. 0,6 m hoch sein.

4.0 Antennen § 73 (1) Nr. 3 LBO

4.1 Außenantennen an Gebäuden sind nur dann zulässig, wenn der Anblick an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist.

5.0 Grundstücksneueingriffe § 73 (1) Nr. 5 LBO

5.1 Grundstücksneueingriffe sind nur in optisch durchlässiger Ausführung (Maschenart, Maschenweite, Maschenweite) zulässig. Die Maschenweite ist 1,00 m, entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur bis 0,8 m Höhe zulässig. Haken, Stacheln und Böschungen (betonde Entwässerung) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m, entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Palisadenwände, Steinmauern o.ä. sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Bienenstöcke bis zu 0,8 m Höhe zulässig.

6.0 Begrünung der Grundstücke § 73 (1) Nr. 5 LBO

6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht überbaubaren Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6.2 Der die überbaubare Fläche überschreitende Anteil der Tiefgarage ist mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

6.3 Oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze, Carports, Garagenstellplätze, Einfahrten und verglaste Flächen sind nicht verglaste Flächen auszubilden.

7.0 Mülltrennungssysteme § 73 (1) Nr. 5 LBO

7.1 Die Standorte von Mülltrennungssystemen sind im Plan gekennzeichnet. Sie sind gegen Einbruch abzusichern. Sie können auch in Bäumen untergebracht und abgeschirmt werden.

8.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und zur Prozesswärme nicht zulässig, es sei denn, daß nachgewiesen wird, daß sich die Vermeidung der Luftverschmutzung durch die Erhaltung des Bestandes nicht ergibt. Ausnahme: es ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig zur Überbrückung von Unterbrechungen in der Energieerzeugung durch die Energieerzeugung.

Ausnahme: wenn in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

C Hinweise

1.0 Bestehende Gebäude und Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches genießen Bestandsschutz.

2.0 Wenn bei Bauarbeiten Grundwasser angeschnitten wird, bzw. wenn Baugruben bis in das Grundwasser reichen, wird auf die Pflicht zur Beachtung der einschlägigen Rechtsverordnungen zum Schutz des Grundwassers, insbesondere auf die 17. m Wasserpegel hingewiesen.

3.0 Mit dem Bauamt soll ein Freiflächenabgrenzungskonzept vorliegen werden.

# Verfahrensdaten

## Gestaltliche Grundlagen

BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 geändert am 25.7.1988

BauNVO in der Fassung vom 27.1.1990

LBO in der Fassung vom 28.11.1983 geändert am 1.4.1985

PlanVO vom 30.7.1981

10. April 1990

Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB

02. Mai 1990 - 01. Juni 1990

Satzungsbeschluss § 10 BauGB

10. Juli 1990

Gemeinheitsvertrag § 11 BauGB

04. Jan. 1991

Inkrafttreten § 12 BauGB

12. Jan. 1991

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich bisher geltende Bebauungspläne außer Kraft.

Vorstand der Bebauungsplanung wird hermit ausgeliefert

Berechnung am 12. Jan. 1991

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister

Estlinger (Estlinger) Bürgermeister