

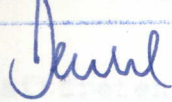
Genehmigt

Biberach, den

29. APR. 1994

Kreis Biberach
Gemeinde Wain

In Vertretung



Landesregierungspräsident



BAUGEBIET "UNTERER BRÜHL"

Textteil

zum

BEBAUUNGSPLAN

Maßstab 1:500

Ausgefertigt:

Wain, den 14. 1. 1994



(Bürgermeister)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungs-
bereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBI. I
S. 2253) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der
Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBI. I
S. 132) in Kraft getreten am 27.01.1990.

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.1.2 Zulässigkeit von Ausnahmen

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA Anlagen im Sinne von
§ 4 Abs. 3, Ziff. 1, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.3 Nebenanlagen

(§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen sind nur innerhalb der über-
baubaren Grundstücksflächen und nur in Verbindung mit
dem Hauptgebäude zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

1.2.2 Geschoßflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der zulässigen Vollgeschosse einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ganz mitzurechnen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan:
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Traufhöhe = Höhe zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnitt zwischen der Außenwand und der Dachhaut = max. 3,50 m.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude kann frei gewählt werden, senkrecht oder parallel zur Straße.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,50 m über Bordstein Straße liegen.

1.6 Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zugelassen.

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind.
1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dabei kann der Stauraum
vor Garagen als Stellplatz angerechnet werden.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis max. 0,7 m Höhe zulässig.

Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

1.8 Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist zur Führung der Kanalleitung zugunsten der Gemeinde zu belasten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 73 und 74 Landesbauordnung - LBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990).
(GB1. S. 426)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden sind als Putzfassaden, Kleinmauerwerk oder teilweise in Holz zu gestalten. Die Farbgebung ist in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

Dachaufbauten:

Schleppgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Für die Dacheindeckung ist das gleiche Material wie beim Hauptdach zu verwenden.

Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

2.2 **Antennen**
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Außenantennen sind nicht zugelassen, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne gewährleistet ist.

2.3 **Einfriedigungen**
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Einfriedigungen oder Holzzäune zulässig. Sockelmauern über 0,20 m sind nicht zugelassen. Zwischen den Nachbargrundstücken sind in Verbindung mit lebenden Einfriedigungen auch Spanndrähte oder großmaschige Drahtzäune zugelassen.

2.4 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.5 **Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen**
(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Abweichend von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Genehmigung.

2.6 Ordnungswidrigkeiten
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

3. Hinweise

- 3.1** Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- 3.2** Zur Gartenbewässerung wird empfohlen, das Dachflächenwasser in dichten Zisternen aufzufangen.
- 3.3** Aufschüttungen sind mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Ober- und Unterboden bzw. vergleichbarem Material durchzuführen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat - soweit möglich - im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden.
- 3.4** Kompostanlagen sind zum Nachbarn und zur Straße hin einzugrünen.

Aufgestellt:
Riedlingen, den 01.07.93 B/R

Ingenieurbüro F U N K GmbH
Konrad-Manop-Straße 25
88499 Riedlingen
Tel. 07371-18000, Fax 180010

4.

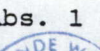
.....

er Brühl" aufzustellen
ortsüblich bekanntgemacht.
Bürgermeister

.....

3 Abs. 1 BauGB hat am ... 19...


Bürgermeister



.....

der Begründung hat in d
ausgelegen.

Bürgermeister

.....

keine Bedenken während der Ausreise.
Bürgermeister

.....

 Bürgermeister

18. 1. 1994

 **Bürgermeister**

.....

Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am
örrsüblich bekanntgemacht worden.