

B e b a u n g s v o r s c h r i f t e n

Zeichberg II

I. Rechtsgrundlagen :

- a.) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl S. 341)
- b.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Benutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl S. 429) der Bau-NVO (Baunutzungserlaß) vom 23.5.69 Nr. 2221/ 89
- c.) §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung) vom 19.1.65 (Ges.Bl. S. 21)
- d.) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 111 Abs. 1. 1 + 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964
(Ges.Bl.S. 151) (LBO)

II. Planrechtliche Festsetzungen :

1. Art der baulichen Nutzung (Siehe Planbeschreibung)

- a.) WR § 3 Bau-NVO
Ausnahmen nach § 3 sind unter dortigen Voraussetzungen zulässig.
- b.) WA § 4 Bau-NVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4, 5 + 6 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung :

(siehe Planbeschreibung)

3. Zahl der Vollgeschosse :

(siehe Planeintragungen)

Die im Plan eingetragene Geschößzahl ist die Höchstgeschößzahl.

Die Geschößzahl ist daher nicht zwingend und kann unterschritten werden.

4.) Bauweise :

(siehe Planbeschreibung)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Bau-NVO

Es sind Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen bis zu 50 m Länge zulässig.

5.) Gestaltung der Bauten :

1. Dachgestaltung

a.) Dachneigungen 20° - 32°

b.) Asymetrische Dachgestaltungen sind möglich, wenn die Dachkonstruktion so ausgebildet ist, daß eine Dachfläche eine Neigung von 20° - 32° hat.

2. Gebäudehöhen + Fassadengliederung

Von O.K. Straßenkrone gemessen sind für die Traufhöhen (Schnittpunkt der Außenwand mit U.K. Sparren) folgende Höhen als Höchstwerte festgesetzt.

a.) Bei eingeschossigen Bauten 3,50 m

b.) bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

c.) bei dreigeschossigen Gebäuden 9,50 m

3. Gebäudelängen

Die Längsseiten der Gebäude müssen mindestens 9 m betragen.

6. Grenz- und Gebäudeabstände :

- a.) Die Gebäudeabstände untereinander müssen mindestens 10 m betragen.
- b.) Die Grenzabstände müssen mindestens 5 m betragen, ansonsten ist der Nachweis zu erbringen, daß zum Nachbar der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.
- c.) Die Abstände nach § LBO bleiben unberührt.

7. Nebenanlagen :

Nebenanlagen sind zulässig, wenn die Voraussetzungen nach § 14 erfüllt sind.

8. Garagen :

Garagen sind zulässig, wenn sie mit der Bebauung im guten baulichen Zusammenhang stehen.

- a.) Als Einbau in das Hauptgebäude
- b.) Als Anbau an das Hauptgebäude in die Dachfläche mit einbezogen oder als

Flachdachanbau (Terrasse)

- c.) Garagen an der Grundstücksgrenze sind zulässig, wenn die Höhe von 2,50 m (vom endgültig eingeebneten Gelände aus gemessen) beim Baukörper nicht überschritten wird.

9. Schutzflächen und Zugänge zur Kreisstraße

(siehe Planeintragungen)

- a.) Entlang der Kreisstraße ist, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten.
Auf dieser nicht überbaubaren Schutzfläche dürfen auch keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO vom 26.11.1968 (BGBI. I S. 1231) errichtet werden.
- b.) Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße werden nicht gestattet. Die Sichtflächen sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße des überörtlichen Verkehrs und der Gemeindestraße freizuhalten.

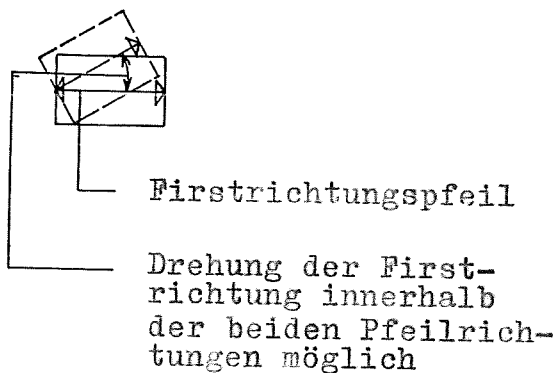
10. Einfriedigungen :

- a.) Die Einfriedigungen sind für einzelne Straßenzüge möglichst einheitlich zu gestalten. Bodenständige Hecken bzw. lebende Zäune sind vorzuziehen. Die Sichtflächen bei Straßenmündungen sind zu beachten.
- b.) Tote Einfriedigungen sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,40 m gestattet.

11. Fernseh- und Rundfunkanlagen :

Fernseh- und Rundfunkantennen sind für jedes Gebäude oder Gebäudegruppen nur als Gemeinschaftsantennen zulässig.

11a) Firstrichtung :



Die Firstrichtung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) ist entsprechend der Einzeichnungen im Bebauungsplan anzuordnen.

Der Firstrichtungspfeil gilt auch als Festsetzung der Richtung der Gebäudeaußenseiten (Hauptgebäude)

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BAuNVO sind von dieser Festsetzung nicht getroffen.

12. Abwasserbeseitigung:

im Gewann Reichberg besteht für die Beseitigung der Abwässer Mischsystem. Demzufolge sind die Brauchwässer sowie die Dachentwässerungen nach der Satzung der Stadt Löffingen in den Mischwasserkanal einzuführen.

13. Ausnahmen und Befreiungen :

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Gez. Löffingen, den 8.2.1972

Bürgermeisteramt

Erweiterung der Bebauungsvorschriften

14. Bebauung innerhalb der unterirdischen Baugrenze im Bereich der K 4971.

Die Unterflurgarage muß mit allen ihren Teilen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße einen Abstand von mind. 10,00 m aufweisen.

Die Garagengebäude müssen vollständig unterirdisch erstellt werden. Die Garagengebäude müssen so tief unter Gelände angeordnet werden, daß diese keinesfalls über die bisherige natürliche Geländeoberkante hinausragen. Durch den Bau der Unterflurgaragen darf die bisherige natürliche Geländeoberkante nicht angehoben werden.

Die Zufahrt aus der Garage zur Erschließungsstraße (Wachtbuckstr.) muß mindestens 25 m vom Fahrbahnrand der K 4871 aufweisen.

Löffingen, den 30.5.1978

Bürgermeisteramt

Jeller

Betr.: Änderung Bebauungsplan " Reichberg II " der Stadt Löffingen

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes " Reichberg II "
der Gemarkung Löffingen.

Auf dem Flst. Nr. 2995/1 wird eine Wohnlage mit 6 Reihenhäuser erstellt. Für die Dauerbewohner ist der Bau von Garagen dringend erforderlich. Für den Standort eignet sich die Freifläche vor den Wohngebäuden im westlichen Bereich in Richtung Kreisstraße Nr. 4971.

Die Gemeinschaftsgaragen sollen als Unterflurgaragen erstellt werden. Um Bau zu ermöglichen, ist die Ausweisung einer unterirdischen Baugrenze erforderlich. Die oberirdische Baugrenze wird dabei nicht verändert. Der Mindestabstand vom Fahrbahnrand der Kreisstr. Nr. 4971 bis unterird. Baugrenze beträgt 10,00 m. Die Garagen OK muß gleich oder unterhalb des natürlichen Geländeverlaufs liegen.

Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt über die Ortsstraße (Wachtbuckstr.).



Löffingen, den 30.5.1978

J. Müller

Bürgermeister