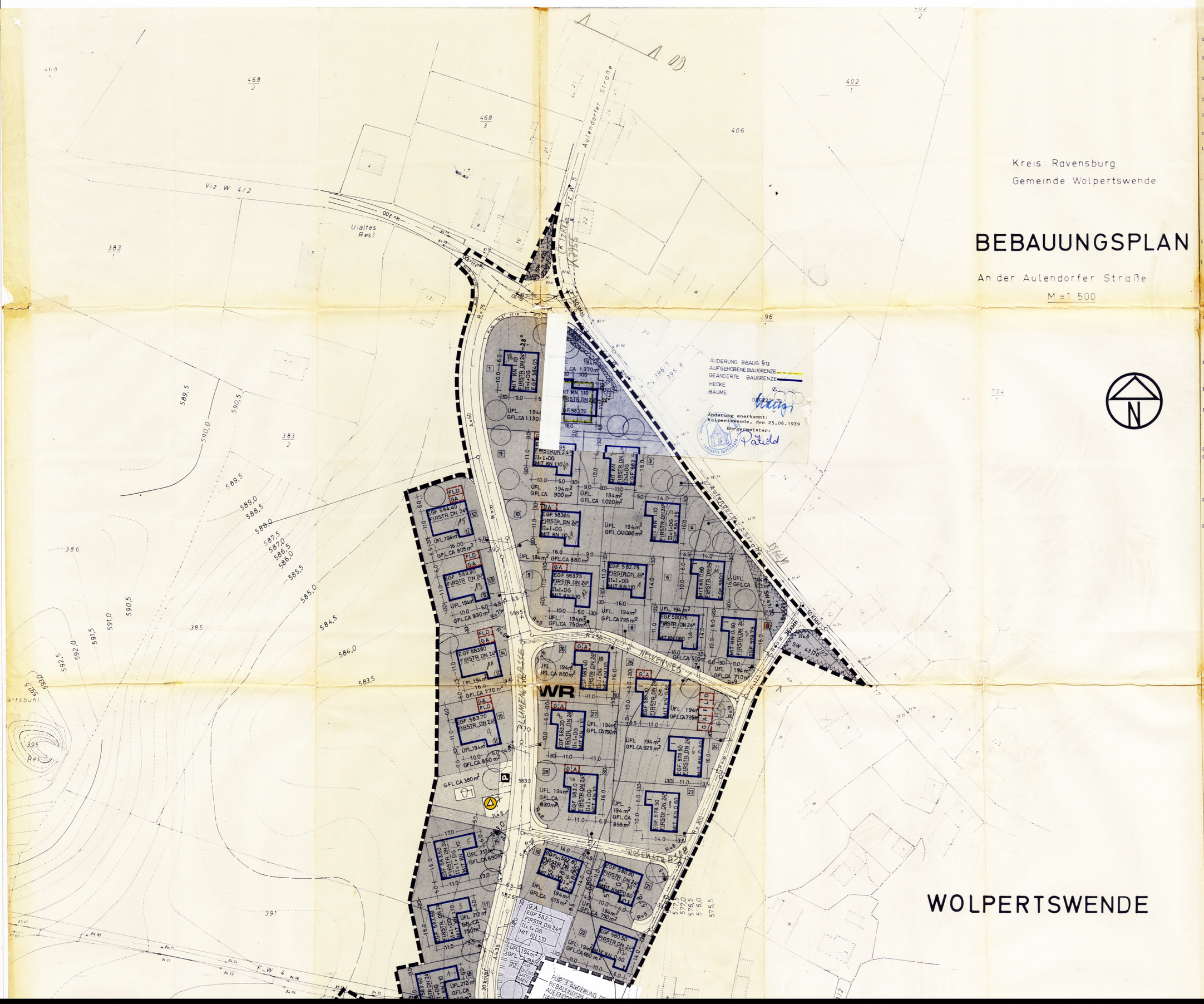
Kreis Ravensburg

Gemeinde Wolpertswende

BEBAUUNGSPLAN

An der Aulendorfer Straße

M = 1 500



1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG u. §§ 1 – 15 BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR) — Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
(1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich den Wohnen
(2) Zulässig sind Wohngebäude
(3) entfällt
(4) Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a BBauG und §§ 16 – 21 BauNVO) — ÜFL siehe Plan

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 a BBauG und §§ 16 – 21 BauNVO) — Zwingend ein- und zweigeschossig, siehe Plan; Z = II = I + DG, II, I

1.2 Bauweise (§ 9 (1) 1 b BBauG u. § 22 BauNVO) — Offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO (2) siehe Plan

1.21 Stellung der Gebäude (§ 9 (1) 1 b BBauG — Firstrichtung wie im Plan eingetragen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) — Wird durch Bauquartiere mit Baugrenzen festgelegt. (§ 23 Abs. 3 BauNVO) siehe Plan

1.31 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (1) 1 d BBauG) — Siehe Eintragung im Plan.

1.32 Folgende Gebäudeteile sind nach § 23 Abs. 2 Satz 2 B BauNVO und § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen, wenn sie die Baugrenze überschreiten: — Freitreppen, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Sonnenschutzeinrichtungen, feststehend, Balkone, Terrassen, Veranden
Zulässig sind als Überschreitungen: Im seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 40 % der jeweiligen Gebäudeseite und einer Tiefe von max. 1,50 m. Über die übrigen Baugrenzen auf die gesamte Gebäudeseite und bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m, sofern sie nicht den jeweils geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderlaufen.

1.33 Nebenanlagen — Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1 e BBauG — Für jede WE ist je eine Garage u. 1 Stellpl. vorzusehen. Für die Gebäude 3 – 8, 19 und 21 – 24 sind nur Untergeschoßgaragen möglich, für die Gebäude 10 –15, 20 u. 25–28 nur erdgeschossige Garagen. Für die Gebäude 1, 2, 9 und 16 – 18 sind Garagen im EG und UG möglich. An der mit GGA bezeichneten Stelle [illegible] wiesen.

1.5 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 2 BBauG und § 9 (1) 8 BBauG) — Die mit signierte Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz ausgewiesen. Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche und des Kinderspielplatzes sind.

1.6 Der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen § 9 (1) 4 BBauG — Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken ist nur an den nicht mit Zufahrtsverbot belegten Stellen, die im Plan angegeben sind, erlaubt.

1.7 Leitungsrechte eines Erschließungsträgers (§ 9 (1) 11 BBauG) — Elektrische Leitungen (Stark- und Schwachstrom) sind innerhalb des Baugebietes zu verkabeln, soweit nicht andere vorrangige gesetzl. Bestimmungen entgegenstehen.

1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 15 BBauG) — Siehe Bebauungsplan und landschaftsgestalterischer Rahmenplan als Anlage Nr. 1. An den Einmündungen in die K 17 und L 284 b sind die im Plan eingetragenen Flächen von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Einfriedigung auf Dauer freizuhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) — Als Normalgeschoßhöhe wird von Oberkante Fertigfußbodenhöhe bis Oberkante Fertigfußbodenhöhe des nächsten Geschosses 2,80 m festgelegt (siehe Anlage Nr. 2). Die eingetragenen Kniestockhöhen sind bindend. Sie gelten jedoch nur über den Hauptgrundriß, ohne die Vorsprünge.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) — Geländeveränderungen sind anhand amtlicher Schnitte in Baugesuch mit den vorgesehenen Anschlüssen an Straßen und Nachbargrundstücke darzustellen.

2.3 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) — Gebäudeform: Rechteck- oder Winkelbauten
Dachform: Giebeldächer
Dachneigung: siehe Plan
Firstrichtung: siehe Plan
Firstlage: in der Mitte des Hauptbaukörpers
Dachdeckung: dunkel engobierte Tonziegel oder braunrot-gefärbte Zementdachsteine
Dachvorsprünge: sind zulässig
Dachaufbauten: sind nicht erlaubt
Kniestöcke: siehe Plan
Die Kniestöcke werden von Oberkante Fertigfußbodenhöhe des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der verlängerten Hausaußenkante mit der Oberkante Dachsparren gemessen. Bei Winkelbauten müssen die Kniestöcke am Hauptbaukörper angesetzt werden.
Farbgebung:
Die Außenwände der Gebäude sind in gedeckten Farben zu halten. Grelle aufdringliche Farben dürfen mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nicht verwendet werden. Im Baugesuch ist eine Farbangabe des Außenanstriches zu machen.
Elektrische Leitungen und Anschlüsse an das Fernsprechnetz sind zu verkabeln, soweit nicht andere vorrangige gesetzl. Bestimmungen entgegenstehen.

2.31 Äußere Gestaltung der Garagen — Bei den zwingend zweigeschossigen Gebäuden 12 –15 , sowie bei den mit GGA bezeichneten Reservegaragenflächen, sind die Garagen mit Flachdach zu versehen. Bei den Gebäuden 9, 10, 11, 20 und 25 – 28 sind, sofern dort Garagen angesetzt werden, diese der Dachform des Hauses anzupassen und mit einem gleichschenkligen geneigten Dach zu versehen.

2.4 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO) — Einfriedigungen dürfen, soweit diese erforderlich sind, nur 60 cm hoch sein und beidseitig locker bepflanzt werden.

3. ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- GA — Garagenfläche
- FIRSTRICHTUNG — Firstrichtung
- Gehweg
- Straßenfläche
- P — Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- Zufahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- Grundstücksgrenze
- 1 — Gebäude- bzw. Grundstücksnummer
- GFL — Gr. Grundstücksfläche
- ÜFL — Überbaubare Fläche