

T E X T T E I L

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986. (BauGB, I. S. 899)  
Ergänzung durch Verfahren zur Durchführung von Investitionen in Städtebau vom 0.7.1979 (BGBI. I. S. 849).
2. §§ 1 - 25 a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977, geändert am 19.12.1986.
3. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 20.6.1972, berichtigt 28.11.1983.
4. Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBI. I. S. 833).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

§ 9 (1) 1 BauGB

Gewerbegebiet nach § 8 (1) (2) BauNVO

GE

Die Ausnahmen nach § 8 (3) 1 BauNVO werden zugelassen.

§ 9 (1) 1 BauGB

eingeschränktes Gewerbegebiet

eGE

Nach § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß nur die Ausnahmen des § 8 (3) 1 zulässig sind.

§ 9 (1)1 BauGB  
i.V.m.  
§ 16 (2)1 BauNVO  
u. § 20 (2)(3)  
BauNVO

Größe der Geschoßfläche oder Geschoßflächenzahl siehe Einschrieb in Plan bzw. in Nutzungsschablone

z.B.

0,6

§ 16 (2) BauNVO  
u. § 19 (2)(3)(4)  
BauNVO

Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen oder Grundflächenzahl siehe Einschrieb in Plan bzw. in Nutzungsschablone.

z.B.

0,3

§ 21a (3)(4)2 und  
3 BauNVO

Auf die zulässige Grund- bzw. Geschoßfläche werden die Flächen von Garagen und Stellplätzen nicht angerechnet.

115

§ 16 (2)3 BauNVO  
u. § 17 (4) BauNVO  
u. § 18 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse siehe Eintrag im Plan  
bis zu zwei Vollgeschossen

II

§ 16 (5) BauNVO

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen  
Nutzung unterschiedlich festgesetzt.

§ 9 (1)2 BauGB  
i.V.m.

Die Bauweise

§ 22 (2) BauNVO

Offene Bauweise

o  
b

§ 22 (4) BauNVO

besondere Bauweise

Bei der besonderen Bauweise kann unter  
Einhaltung der einschlägigen Vorschriften  
auf die westliche Grenze gebaut werden. Gegenüber  
den übrigen Grundstücksgrenzen ist die  
gesetzliche Abstandsfläche einzuhalten.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Geschoßzahl	eGE	II
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	0,3	0,6
Bauweise		o	—
	Bauordnungsrechtliche Festsetzung wie: Dachform, Dachneigung	DN	30-45°

§ 9 (1)2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren  
Grundstücksflächen

i.V.m.

§ 23 (1) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden  
durch Baugrenzen festgelegt.

Baugrenzen

—

§ 23 (5) BauNVO

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
dürfen ausnahmsweise nur errichtet werden (mit Ausnahme  
der nicht überbaubaren Fläche entlang der L 284 b (K 7966).  
Einfriedungen

Terrasse

Mauern, die zur Gliederung des Gartens not-  
wendig sind.

Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max. 1,80 m. Werden diese auf der Grenze errichtet, so dürfen sie entlang der einzelnen Grundstücksseiten 3 m und insgesamt 14 m nicht überschreiten.

Pergolen

Rankgerüste

nicht überdachte Schwimm- und Pflanzbecken

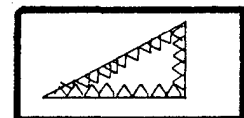
§ 9(1)10 BauGB

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Sichtfelder:

sind von jeglicher Bebauung und oberhalb einer Höhe von 0.70 m über Fahrbahnoberkante von sichtbehindernder Bepflanzung und Umzäunung auf Dauer freizuhalten. Sie dürfen als Gartenfläche, als landwirtschaftliche Fläche und als Vorplatz genutzt werden.

Im Bereich der nicht überbaubaren Fläche entlang der L 284 b (K 7966) dürfen betriebliche Anlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze und Lagerflächen nicht errichtet werden. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

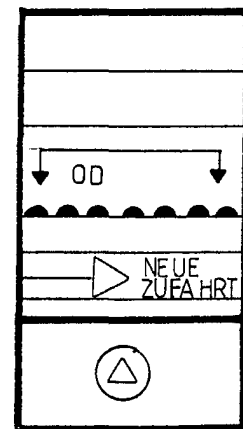


§ 9 (1)11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen

- Fahrbahn
- Ortsdurchfahrt
- Zufahrtsverbot
- neue Zufahrt

Umformstation (vorhanden)



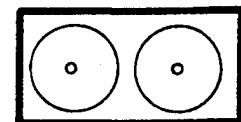
§ 9 (1)25a BauGB

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

A. Obstbäume in Lokalsorten

B. Bäume, z.B.

Feldahorn, Hainbuche, Vo gelkirsche, Eberesche



§ 9 (2) BauGB

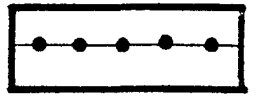
Höhenlage der baulichen Anlagen

Bei den baulichen Anlagen ist die Fußbodenhöhe gemeinsam mit dem Kreisbauamt festzulegen.

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen.



C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB  
i.V.m.  
§ 73 (1)1 LBO

Äußere Gestaltung

Satteldach

Dachneigung  
siehe Einschrieb im Plan

Dachdeckung  
rot oder rotbraun eingefärbtes Bedachungsmaterial

Dachvorsprünge  
sind kräftig auszubilden

Außenwände  
Die Außenwände sind mit unauffälligen, nicht grellen Farben zu versehen. Holzteile sollten in Naturfarbe gehalten werden. Glänzende oder reflektierende Fassadenmaterialien können nicht zugelassen werden.

§ 73 (1)4 LBO

Niederspannungsleitungen

sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.

§ 73 (1)6 LBO

Einfriedigungen

sind als Holzzäune bis zu 0,80 m Höhe oder Hecken zulässig. Als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen genutzten Fläche ist eine Höhe bis 1,5 m zulässig. Weitere Einschränkung siehe Festsetzung Sichtfelder

Die Vorgärten

sind, soweit diese unmittelbar an der L 284 b liegen, gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Lagerfläche verwendet werden.

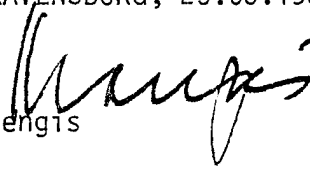
D. Hinweise

Der Garagenerlaß vom 20.07.1973 ist zu beachten.

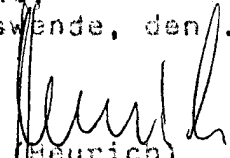
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN AN DER L 284, 1. BAUABSCHNITT  
DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE, ORTSTEIL MOCHENWANGEN:

GEFERTIGT: KREISPLANUNGSAMT

RAVENSBURG, 25.03.1987

  
Mengis

Anerkannt: ..... 2. April 1988  
Wolpertswende, den .....

  
(Heurich)  
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am  
Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB vom  
Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen am  
Auslegung des Entwurfs bekanntgemacht am  
bzw. in der Zeit vom ..... bis  
durch .....

6. März 1987  
4. Mai 1987 — 18. Mai 1987  
20. Juni 1988  
24. Juni 1988

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB  
ausgelegt vom ..... bis  
Als Satzung gem. § 10 BauGB

4. Aug. 1988

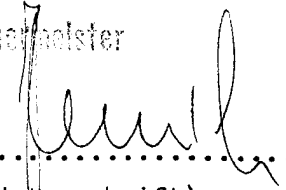
vom Gemeinderat beschlossen am  
~~Genehmigt~~ <sup>Anzeigeverf.</sup> gem. § 10 BauGB vom  
mit Erlaß vom ..... bis  
~~Genehmigung~~ <sup>Flussverfahren</sup> und Auslegung bekanntgemacht am  
bzw. in der Zeit vom ..... bis  
durch .....

22. Aug. 1988  
Kt Kavenburg  
abgeschlossen  
25. Nov. 1988  
in Mitteilungsbrett  
25. Nov. 1988

Ausgelegt gem. § 12 BauGB vom ..... bis  
In Kraft getreten am

25. Nov. 1988

*ausgefertigt:*  
Wolbertswalde ....., den 25. Nov. 1988

Bürgermeister  
  
(Unterschrift)

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "An der L 284 - 1. Bauabschnitt"  
in Mochenwangen Gemeinde Wolpertswende

### Notwendigkeit der Aufstellung

Das überplante Grundstück Flst. 1362/1 mit Gebäude Wolpertswender Strasse 6 ist 1. Bauabschnitt einer Gesamtplanung nördlich und südlich der Wolpertswender Strasse im Ortsteil Mochenwangen. (An der L 284).

Im Gebäude Wolpertswender Strasse 6 wurde in Abänderung der baurechtlichen Genehmigung anstelle eines Lagers und Ausstellungsraumes eine Schreinerei eingerichtet. Für den Betrieb der Schreinerei wurde vom Landratsamt Ravensburg eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen.

Das Regierungspräsidium Tübingen und das Gewerbeaufsichtsamt Sigmaringen vertreten die Auffassung, daß es sich bei diesem Betrieb um eine typische Möbelschreinerei handelt, die nicht unter der Rubrik "nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb" angesiedelt werden kann. Derartige Betriebe können weder im Dorfgebiet (MD) noch im Mischgebiet (MI) zugelassen werden. Ein Verbleiben des Schreinereibetriebes an dieser Stelle ist nur möglich, wenn die Gemeinde durch Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechender Nutzungsart (Gewerbegebiet) die Voraussetzungen hierfür schafft.

### Planungsziel

Das Plangebiet ist unterteilt in ein Gewerbegebiet für den Schreinereibetrieb und in ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur die Ausnahmen nach § 8 (3) 1 BauNVO zulässig sind.

### Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist das überplante Gebiet als Mischgebiet aus. Der Antrag auf entsprechende Änderung des FlNPl - Fortschreibung 1990- wird beim Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende eingebracht.

### Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Zufahrt wie vom Strassenbauamt gefordert. Die restliche Fläche entlang der L 284 b ist mit einem Ein- und Ausfahrtsverbot belegt. Der Abstand der Baugrenzen zur überörtlichen Strasse (L 284 b) ist auf 10,00 m reduziert, da beabsichtigt ist, die Ortsdurchfahrtsgrenze (Orts-etter) in Richtung Eyber Strasse zu verlegen, was insbesondere bei Verwirklichung des 2. Bauabschnittes unumgänglich ist.

### Umfang und planungsrechtliche Festsetzungen

Das überplante Gebiet hat eine Gesamtfläche von 3707 qm. Die überbaubaren Flächen sind großzügig angelegt, werden aber eingeschränkt durch die festgesetzten max. Grund- und Geschoßflächen. Zulässig sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschoßen.

Wasserversorgung und Entwässerung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die gemeindeeigene Wasserversorgung; die Abwässer werden über die Verbandskläranlage entsorgt.


Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

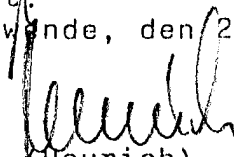
Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch die Verwirklichung der Planung keine Kosten.

Aufgestellt:  
Wolpertswende, den 25.03.1987

  
(Wegerer)  
VerwAng.

Anerkannt:  
Wolpertswende, den 25.03.1987

  
(Heurich)  
Bürgermeister