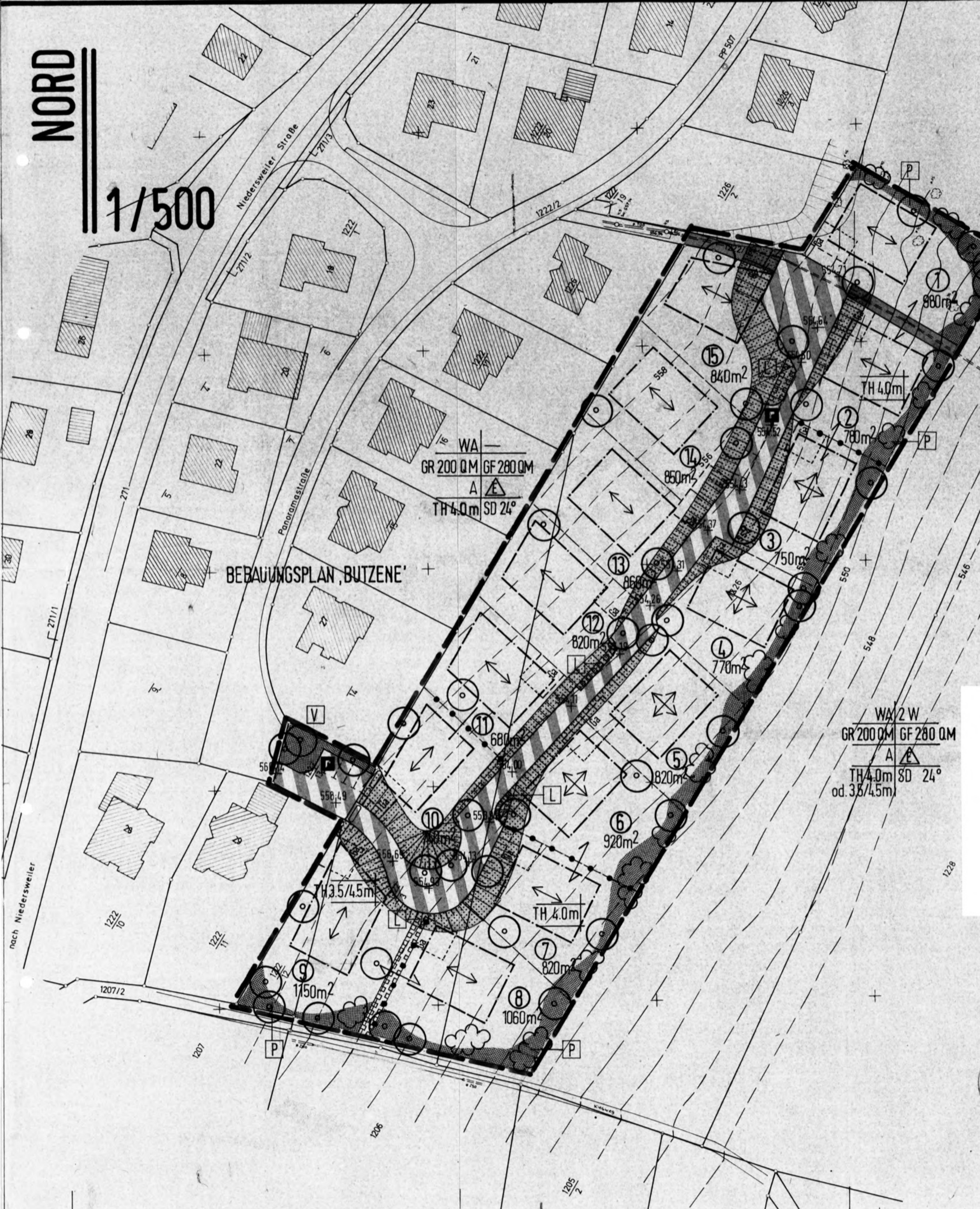
BEBAUUNGSPLAN, BUTZENE-ERWEITERUNG, GEM. WOLPERTSWENDE



Genehmigt mit Erlass vom 27.05.1987
Nr. 401-621.41 - schü/li
Landratsamt Ravensburg
-Untere Baurechtsbehörde-

S gez. Schützbach-Fiesel

Beglaubigung

Die Übereinstimmung des Genehmigungsvermerkes mit dem Erlass vom 27.05.1987 wird beglaubigt.

Wolpertswende, den 04. Juni 1987

Bürgermeisteramt:

(Wegerer)

GEFERTIGT
WEINGARTEN, DEN 22.09.1986
(BÜRHAUS) ARCHITEKT

ANERKANNT
WOLPERTSWENDE, DEN 22.09.1986
(MICHELBERGER)
STV. BÜRGERMEISTER

ZEICHENERKLÄRUNG

ERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGSELEMENTE (§ 2 (4) PLANZV) AUFGRUND § 2 (8) 5 BBAUG I.V. DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV) VOM 30.7.1981

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
WA	NUTZUNGSART - ALLGEMEINES WOHNGEBIET	PLANZV 1.1.3., S. TEXT NR. 1.1.1
2W	NUTZUNGSART - FAMILIENHEIME MAX. 2 WOHNUNGEN ZUL.	PLANZV § 2 (2) S.2 S. TEXT NR. 1.1.1
GF	NUTZUNGSMASZ - GESCHOSSFLÄCHE MAX. ZUL.	PLANZV 2.2. S. TEXT NR. 1.1.2
GR	NUTZUNGSMASZ - GRUNDFLÄCHE MAX. ZUL.	PLANZV 2.6. S. TEXT NR. 1.1.2
TH...m	HÖHE - TRAUFHÖHE MAX. ZUL.	PLANZV 2.8. S. TEXT NR. 1.1.2 U. 2.7
↔	GEBÄUDESTELLUNG (FIRSTRICHTUNG)	PLANZV § 2 (2) S.2 S. TEXT NR. 1.1.5 U. 2.1.1
SD 24°	DACHNEIGUNG	PLANZV § 2 (2) S.2 S. TEXT NR. 2.1.2
A	BAUWEISE - ABWEICHEND	PLANZV 3.1. S. TEXT NR. 1.1.3
E	HAUSFORM - EINZELHAUS	PLANZV 3.1.1., 3.1.2. S. TEXT NR. 1.1.3
WA / 2W, GR / GF, A / E, TH..m / SD 24°	NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL): NUTZUNGSART / MAX. ZUL. WOHNUNGEN; GRUNDFLÄCHE / GESCHOSSFLÄCHE; BAUWEISE / HAUSFORM; TRAUFHÖHE / DACHNEIGUNG	PLANZV § 2 (1) S.3
Ga	BAUGRENZE / FLÄCHENUMGRENZUNG - FÜR GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE	PLANZV 3.3., 3.4., 15.3. S. TEXT NR. 1.1.4
P	VERKEHRSFLÄCHE - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE PARKPLÄTZE	PLANZV 6.1., 6.2. S. TEXT NR. 1.1.6
	BESONDERE VERKEHRSFLÄCHE - VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH NACH § 42 (4A) STVO	PLANZV 6.3. S. TEXT NR. 1.1.6
P V	GRÜNFLÄCHE - ÖFFENTLICH / PRIVAT / VERKEHR	PLANZV 9. S. TEXT NR. 1.1.7
	PFLANZGEBOT - BÄUME / STRÄUCHER	PLANZV 13.2.1. S. TEXT NR. 1.1.9
L	LEITUNGSRECHT	PLANZV 15.5. S. TEXT NR. 1.1.8
	GELÄNDEAUFFÜLLUNGEN - FLÄCHIG / BÖSCHUNGEN	PLANZV 15.9. § 2 (2) S. TEXT NR. 2.6 U. 1.1.10
⊕ EFH	HÖHENANGABEN - MESSPUNKTE STRASSE ERDGESCHOSSFUSSBODEN (UNVERBINDLICH)	PLANZV 15.10. S. TEXT NR. 2.7
	GRENZE GELTUNGSBEREICH BEB.-PLAN / FESTSETZUNGSTRENNLINIE / VERBINDUNGSHAKEN (ABWEICHENDES FESTSETZUNGSELEMENT SONST NUTZUNGSSCHABLONE GLEICH)	PLANZV 15.12., 15.13 PLANZV § 2 (2) S.2 S. TEXT NR. 1.2 U. 1.3

TEXTTEIL UND RECHTSQUELLEN

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. BUNDESBAUGESETZ -BBAUG- IN DER FASSUNG VOM 15.08.1976, LETZTMALS GEÄNDERT AM 6.07.1979;
2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE -BAUNVO- IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977;
3. VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES -PLANZV- VOM 30.07.1981;
4. LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG -LBO- VOM 28.11.1983, GEÄNDERT AM 1.04.1985.

B PLANUNGSRECHTL. FESTSETZ.

1.1.1 ART D. BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1. BBAUG I.V. §§ 1 (3) U. 4 BAUNVO.
ALLGEMEINES WOHNGEBIET.
§ 1 (6) BAUNVO: DIE IN § 4 (3) BAUNVO ALS AUSNAHME GENANNTEN ANLAGEN SIND NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES UND SOMIT UNZULÄSSIG.
§ 9 (1) 6. BBAUG I.V. § 4 (4) BAUNVO: TEILWEISE BEGRENZUNG VON 2 WOHNUNGEN JE GEBÄUDE (S. ZEICHN. TEIL).

§ 14 (1) BAUNVO. ALS NEBENANLAGEN SIND GEBÄUDE I. S. VON § 2 (2) LBO SOWIE BAULICHE ANLAGEN, DIE DER KLEINTIERHALTUNG DIENEN NICHT ZUGELASSEN. SOWEIT KEINE GEFAHR DER BEEINTRÄCHTIGUNG DER STÄDTEBAULICHEN GESTALT DES BAUGEBIETES BESTEHT KÖNNEN ALS AUSNAHME FOLGENDE ANLAGEN ZUGELASSEN WERDEN:
- SCHUPPEN UND GESCHIRRHÜTTEN
- GEWÄCHSHÄUSER

DIE GRUNDFLÄCHE DER EINZELNEN ANLAGE DARF 15 M² BEI MEHREREN SOLCHER ANLAGEN AUF EINEM BAUGRUNDSTÜCK INSGESAMT 20 M² NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE MAX. HÖHE DIESER ANLAGEN UND BAUTEILE DARF 4 M NICHT ÜBERSCHREITEN (S. AUCH FESTS. 2.1.2).

1.1.2 MASZ D. BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1. BBAUG, § 16 (2) 1. U. 2. BAUNVO.
WIRD BESTIMMT DURCH GR UND GF, S. ZEICHN. TEIL.
§ 21A (4) 3. BAUNVO. BEI DER ERMITTLUNG DER GESCHOSSFLÄCHE BLEIBEN DIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN IN VOLLGESCHOSSEN UNBERÜCKSICHTIGT.

.HÖHE
§ 9 (2) BBAUG, § 16 (3) I.V. MIT (4) BAUNVO. ERFOLGT DURCH BEGRENZUNG DER TRAUF- UND FIRSTHÖHE UND FIXIERUNG DES GELÄNDEVERLAUFES (S. FESTS. 2.6 U. 2.7).

1.1.3 BAUWEISE
§ 9 (1) 2. BBAUG I.V. § 22 (1), (2) U. (4) BAUNVO S. ZEICHN. TEIL.
- ABWEICHENDE BAUWEISE A: DORT GILT DIE OFFENE BAUWEISE. ABWEICHEND DAVON SIND GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE MIT DÄCHERN NACH FESTS. 2.1.2, IM GRENZABSTAND ZUGELASSEN.

.HAUSFORM
EINZELHÄUSER.

1.1.4 ÜBERBAUBARKEIT BAUGRUNDSTÜCK
§ 9 (1) 2. BBAUG, § 23 (3) U. (5) BAUNVO S. ZEICHN. TEIL. AUF DEN ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND GARAGEN UND NEBENANLAGEN WIE FOLGT ZUGELASSEN:
GARAGEN UND MIT SATTELDÄCHERN ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE SIND
AUF DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE NUR IN DEN
AUSGEWIESENEN FLÄCHEN NACH FESTS. 2.1.2 ZUGELASSEN.
AUF DEM GESAMTEN BAUGRUNDSTÜCK SIND NEBENANLAGEN NACH FESTS. 1.1.1 ZUGELASSEN (DIE GESETZLICHEN GRENZABSTÄNDE SIND EINZUHALTEN).

1.1.5 GEBÄUDESTELLUNG U. FIRSTRICHTUNG
§ 9 (1) 2. BBAUG, § 73 (1) 1. LBO.
ENTSPRECHEND FIRSTRICHTUNG IM ZEICHN. TEIL (S. FESTS. 2.1.1).

1.1.6 VERKEHRSFLÄCHE
§ 9 (1) 11. BBAUG S. ZEICHN. TEIL.
DIE ALS VERKEHRSBERUHIGTE BEREICHE GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN HABEN DIE BESONDERE ZWECKBESTIMMUNG DER GEMEINSAMEN NUTZUNG ALLER VERKEHRSARTEN. MASSNAHMEN ZUR VERKEHRSMINDERUNG, STRASSENMÖBLIERUNG, BELAGSGESTALTUNG (Z.B. PFLASTERUNG, BÄUME, POLLER ETC.) SIND IN DEN WOHNSTRASSEN ZUGELASSEN, SOFERN SIE DER GEMEINSAMEN NUTZUNG NICHT ENTGEGENSTEHEN. DIE AUSGESTALTUNG HAT IM EINVERNEHMEN MIT DER STRASSENVERKEHRSBEHÖRDE UND DER POLIZEIDIREKTION RAVENSBURG ZU ERFOLGEN.

1.1.7 GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) 15. BBAUG S. ZEICHN. TEIL.
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ALS VERKEHRSGRÜN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

BAULICHE ANLAGEN (§ 2 (1) LBO) SIND AUF DIESEN FLÄCHEN NICHT ZUGELASSEN.

1.1.8 GEH-, FAHR-, U. LEITUNGSRECHT
§ 9 (1) 21. BBAUG S. ZEICHN. TEIL.
IN DIESEM BEREICH SIND GEBÄUDE I.S. VON § 2 (2) LBO NICHT ZUGELASSEN. DIESER BEREICH IST VON BÄUMEN UND GROSSEM BUSCHWERK FREIZUHALTEN.

1.1.9 PFLANZUNGEN
§ 9 (1) 25. BBAUG S. ZEICHN. TEIL.
DIE PFLANZUNG UND UNTERHALTUNG SOWIE DIE UNTERHALTUNG BESTEHENDER BÄUME UND STRÄUCHER AUF PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN IST BINDEND. DIE BEPFLANZUNG HAT MIT HEIMISCHEM LAUBGEHÖLZ -BÄUME MIND. 8 M HOCH WACHSEND- ZU ERFOLGEN (S. PFLANZLISTE). DIE ANGEGEBENEN STANDORTE SIND BIS ZU 4 M VERÄNDERBAR.

1.1.10 GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSFL.
§ 9 (1) 26. BBAUG.
AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND, SIND AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK VORZUNEHMEN.

1.2 GELTUNGSBEREICH
§ 9 (7) BBAUG S. ZEICHN. TEIL.

1.3 UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG
§ 3 (4), 16 (5), 22 (2), (4) BAUNVO, § 9 (1) 2. BBAUG.
MASZ DER NUTZUNG, WOHNUNGSANZAHL, TRAUFHÖHE, BAUGEBIETE S. ZEICHN. TEIL.

Gemeinde **Wolpertswende**

Name: **Butzene -Erweiterung**

BP/VBP	örtl. Bauvorschriften Satzungsbeschluss ab 01.01.1996	Änderungen u. Erweiterungen	Satzungsbeschluss	In Kraft getreten
BP	-		18.05.1987	26.06.1987

C BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZ.

2. ALLGEMEINE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE
§ 73 (1) LBO (S. § 13 (1)-(3) LBO).
DIE GEBÄUDE SIND IN DER GESTALTUNG ZUEINANDER ABZUSTIMMEN. DIES GILT INSBESONDERS BEI GRENZBAUTEN FÜR DEN ANSCHLUSS AN DÄCHER, DIE TRAUFAUSBILDUNG UND DIE WAHL DER MATERIALIEN. GESTALTPRÄGENDE DETAILAUSBILDUNGEN MIT KULTURRAUMTYPISCHEN STILELEMENTEN SIND NUR ZULÄSSIG, SOWEIT SIE AUS DEM ÖRTLICHEN GEBIET STAMMEN. AN GROSSFLÄCHIGEN FASSADENTEILEN SIND GLÄNZENDE OBERFLÄCHEN SOWIE GRELLE FARBEN UNZULÄSSIG.
DIE AUSSENWÄNDE SIND GLATT ZU PUTZEN ODER ZU SCHLEMMEN UND HELL ZU TÖNEN. TEILE DER AUSSENWÄNDE KÖNNEN MIT HOLZSCHALUNG NATURBELASSEN ODER LASIERTER OBERFLÄCHE AUSGEFÜHRT WERDEN.

2.1 DÄCHER
§ 73 (1) LBO:

2.1.1 DACHFORMEN
SATTELDACH; HAUPTFIRSTRICHTUNG S. ZEICHN. TEIL. UNTERGEORDNETE GEBÄUDE UND BAUTEILE KÖNNEN, SOFERN SIE SICH AN EINEN HAUPTBAUKÖRPER ANLEHNEN, ALS PULTDÄCHER AUSGEFÜHRT WERDEN.

2.1.2 DACHNEIGUNG
24°
DIE MAX. ZULÄSSIGE TOLERANZ BETRÄGT +/- 2°. ALLE GEBÄUDE INCL. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE SOWIE UNTERGEORDNETE GEBÄUDE UND BAUTEILE MIT GENEIGTEN DÄCHERN SIND IN FORM UND MATERIAL ENTSPRECHEND DENEN DES HAUPTGEBÄUDES AUSZUFÜHREN.

2.1.3 DACHVORSPRÜNGE
SIND AN GIEBEL- UND TRAUFSEITE MIT MIND. 0,3 BIS MAX. 0,75 M AUSZUFÜHREN. AN DER TRAUFSEITE KÖNNEN AUSNAHMEN IN VERBINDUNG MIT VORDÄCHERN, PERGOLEN U.Ä. BIS MAX. 1/3 DER AUSGEFÜHRTEN GEBÄUDELÄNGE ZUGELASSEN WERDEN.

2.1.4 DECKUNGSMATERIAL
NATURROTE ODER ENGOBIERTE ZIEGEL ROTBRAUN ODER MITTELBRAUN SOWIE ROTBRAUN ODER MITTELBRAUN EINGEFÄRBTE BETONDACHSTEINE. ABWEICHUNGEN SIND ZULÄSSIG, SOWEIT DER NUTZUNGSZWECK DEM ENTGEGENSTEHT (WINTERGARTEN, GEWÄCHSHÄUSER).
INNERHALB EINER GEBÄUDEGRUPPE IST EINE GLEICHE EINDECKUNG (FORM, FARBE, MATERIAL) ZU VERWENDEN.

2.2 ANTENNEN
§ 73 (1) 3. LBO.
MEHR ALS EINE RUNDFUNK- ODER FERNSEHANTENNE AUF EINEM GEBÄUDE IST UNZULÄSSIG. SOWEIT DER ANSCHLUSS AN EINE GEMEINSCHAFTSANTENNE MÖGLICH IST SIND AUSSENANTENNEN UNZULÄSSIG.

2.3 SOCKEL
§ 73 (1) 1. LBO.
SOCKEL AN GEBÄUDEN SIND BIS MAX. 0,2 M ÜBER DEM GEPLANTEN GELÄNDE ERLAUBT. DURCH HANGLAGE SICHTBAR WERDENDE UNTER- ODER HANGGESCHOSSE DÜRFEN IN DER FLUCHT DER AUSSENFLÄCHE, IM OBERFLÄCHENMATERIAL UND FARBE NUR DANN AM BAUKÖRPER ABGESETZT SEIN, WENN MIT KEINEM GEEIGNETEREN MITTEL EINE UNPROPORTIONIERTE WIRKUNG VERMIEDEN WERDEN KANN.

2.4 GARAGEN UND NEBENANLAGEN
§ 73 (1) LBO (S. § 13 (2) LBO).
DIE SICHTBAREN MATERIALIEN, DIE FARBEN SOWIE DIE GESTALTPRÄGENDEN (KONSTRUKTIVEN) DETAILS HABEN DENEN DES HAUPTBAUKÖRPERS ZU ENTSPRECHEN. DIE PRÄGENDEN FASSADEN- UND BAUKÖRPERKANTEN (HÖHE, BREITE, FLUCHT) SIND AUCH BEI GRENZBEBAUUNG DEM ANSCHLIESSENDEN BAUKÖRPER ANZUGLEICHEN (S. FESTS. 2.1.2).

2.5 AUSSENANLAGEN
§ 73 (1) 5. LBO:

2.5.1 STÜTZ- UND SOCKELMAUERN
MAUERN SIND NUR ZULÄSSIG, SOWEIT SIE IM BEBAUUNGSPLAN VORGESCHRIEBEN SIND. SOCKELMAUERN ZUR ABGRENZUNG DER GRUNDSTÜCKE SIND NICHT ZUGELASSEN. STÜTZMAUERN SIND AN DEN STELLEN ZULÄSSIG, WO EINE FLACHE ABBÖSCHUNG DES GELÄNDES NICHT MÖGLICH IST (S. FESTS. 1.1.4, 2.5.2 U. 2.6).

2.5.2 EINFRIEDUNG
ALS EINFRIEDUNG SIND LAUBGEBÜSCH ODER LAUBHECKEN ZULÄSSIG. DIESE DÜRFEN INNENLIEGEND MIT EINEM SPANNDRAHT ODER MASCHENDRAHTZAUN BIS 0,8 M HÖHE VERSEHEN WERDEN.
ALS AUSNAHME KÖNNEN ABWEICHUNGEN ZUGELASSEN WERDEN (Z.B. ZÄUNE AUS SENKRECHTEN HOLZLATTEN, NATUR ODER FARBLOS LASIERT, BIS MAX. 1 M HÖHE), SOFERN ENTLANG EINER STRASSENSEITE DIE AUSFÜHRUNG EINER EINHEITLICHEN EINFRIEDIGUNG GESICHERT UND EIN GEORDNETES SIEDLUNGSBILD GEWAHRT IST.

2.5.3 VORGÄRTEN
DIE VORGÄRTEN SIND ALS GRÜNFLÄCHEN GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN. ALS AUSNAHME KÖNNEN STELLPLÄTZE BIS MAX. 25% DER LÄNGE DER STRASSE IM VORGARTENBEREICH ANGELEGT WERDEN, SOFERN DEREN OBERFLÄCHE MIT KEINEM GESCHLOSSENEN BELAG (ASPHALT, BETON U.Ä.) BEFESTIGT WIRD.

2.6 AUFSCHÜTTUNGEN U. ABGRABUNGEN
§ 73 (1) 5. LBO.
SOWEIT IM BEBAUUNGSPLAN KEINE GELÄNDEVERÄNDERUNGEN VORGESEHEN SIND, IST DER NATÜRLICHE GELÄNDEVERLAUF ZU ERHALTEN. AUSNAHMEN KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN, SOWEIT SIE SICH ORGANISCH IN DAS GELÄNDE EINFÜGEN -AUSRUNDUNG DES NEIGUNGSWECHSELS, FLACHE BÖSCHUNGSWINKEL-. DIESE MÜSSEN EINE NEIGUNG UNTER 1:2 HABEN.

2.7 GEBÄUDEHÖHEN
§ 73 (1) 7. LBO, § 9 (2) BBAUG, § 16 (3) BAUNVO.
DIE HÖHENENTWICKLUNG DER GEBÄUDE IST BEGRENZT DURCH DIE SOGENANNTE TRAUFHÖHE, BERGSEITIG 3,5 M, TALSEITIG 4,5 M, BEI GEBÄUDESTELLUNG RECHTWINKLIG ZUM HANG 4,0 M. DIESES MASZ IST DIE AN JEDER TRAUFSEITE IM MITTEL ZU BEMESSENDE HÖHE; DABEI DARF DAS IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTE MASZ DER TRAUFHÖHE AN KEINER STELLE MEHR ALS 1,5 M ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
DER FIRST DARF BIS MAX. 3,0 M ÜBER DEM BEMESSUNGSPUNKT DER TRAUFHÖHE LIEGEN.
BEI FREISTEHENDEN GARAGEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN IM GRENZABSTAND BETRÄGT DIE MAX. ZUL. TRAUFHÖHE 2,3 M.
DIE TRAUFHÖHE BEMISST SICH AM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWANDFLUCHT MIT DER OBERKANTE DACHHAUT. DIES GILT AUCH BEI RÜCKSPRÜNGEN. ALS AUSNAHME KANN BEI LOGGIENARTIGEN RÜCKSPRÜNGEN, DIE VOM GEBÄUDEDACH ÜBERDECKT WERDEN, DIE TRAUFNAHE AUSSENWAND ZUR BEMESSUNG DER TRAUFHÖHE DIENEN.
BEZUGSEBENE IST DAS KÜNFTIGE GELÄNDE ENTLANG DER JEWEILIGEN GEBÄUDESEITE (S. FESTS. 2.6).

BEGRÜNDUNG

D BEGRÜNDUNG

DIESER PLAN TRÄGT DER NACHFRAGE IN DER GEMEINDE NACH PRIVATEM EINFAMILIENHAUSBAU RECHNUNG.
DER PLAN IST AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ENTWICKELT, DER DIESE FLÄCHE ALS WOHNFLÄCHE AUSWEIST.
FESTSETZUNGSELEMENTE: / PLANUNGSRECHTLICH: DAS BAUGEBIET SOLL DEM WOHNEN RECHNUNG TRAGEN. DA DIE NUTZUNG DER ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN UNVERÄNDERT WEITERHIN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZT WERDEN, WIRD DAS GEBIET NICHT ALS REINES SONDERN ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET AUSGEWIESEN. EIN UNGESTÖRTES WOHNEN TOPOGRAPHIE UND GRUNDSTÜCKSZUSCHNITTE LASSEN DIE IN § 4 (3) BAUNVO ALS AUSNAHME GENANNTEN ANLAGEN NICHT ODER NUR MIT ERHEBLICHEN EINSCHRÄNKUNGEN ZU. UM KONFLIKTE AUSZUSCHLIESSEN, WURDEN DIESE AUSNAHMEN VON DER ZULÄSSIGKEIT AUSGESCHLOSSEN.
UM DEM PRIVATEN EIGENHEIMBAU RECHNUNG ZU TRAGEN UND DIESEN ZU SICHERN, WURDE IN TEILEN DES GEBIETES EINE BEGRENZUNG DER WOHNUNGSZAHL FESTGESETZT.
ZUR WAHRUNG EINER GEORDNETEN BEBAUUNG DER GRUNDSTÜCKE WURDE ART UND UMFANG ZULÄSSIGER NEBENANLAGEN IM PLAN FESTGESETZT.

DIE BEBAUUNG SÄMTLICHER GRUNDSTÜCKE MIT EINFAMILIENHÄUSERN ÄHNLICHER GRÖSSE SOLL AUCH BEI UNTERSCHIEDLICHEN GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN DURCH DIE ABSOLUTEN WERTE DER GR UND GF MÖGLICH UND GESICHERT SEIN.
DEN AUSNUTZUNGSWERTEN KOMMT BESONDERE BEDEUTUNG ZU, DA DER BEREICH DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GRÖSSER IST, ALS DIES DIE FESTGESETZTE GRUNDFLÄCHENZAHL ZULÄSST. DIESE GROSSFLÄCHIGERE AUSWEISUNG DER BEBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOLL EINEN GESTALTUNGSSPIELRAUM FÜR DIE PLANUNG DER EINZELNEN BAUPARZELLEN GEBEN. AUF DIE FESTSETZUNG VON GESCHOSSZAHLEN WURDE VERZICHTET. ZUR BEGRENZUNG DER HÖHE WURDE DIE TRAUFHÖHE FESTGESETZT, DIE IN EINEN BEZUGSRAHMEN ZUM GELÄNDE GESETZT WURDE.
ALS GESTALTERISCH VORTEILHAFT WIRD ERACHTET, WENN DIE GARAGEN IN DIE WOHNGEBÄUDE INTEGRIERT WERDEN. DIE MÖGLICHKEIT, DASS DIE ENTSPRECHENDEN FLÄCHEN NICHT AUF DIE GESCHOSSFLÄCHE ANGERECHNET WERDEN, SOLL SOLCHE PLANUNGSLÖSUNGEN STIMULIEREN.
AUF DIE AUSWEISUNG EINER GESCHOSSZAHL WURDE VERZICHTET, DA EINE HÖHENBEGRENZUNG DURCH FESTSETZUNG DER TRAUFHÖHE DIESEM GESTALTUNGSELEMENT BESSER GERECHT WIRD.

DIE ABWEICHENDE BAUWEISE SOLL IM GRENZABSTAND AUCH GARAGEN ZULASSEN, MIT DER GESTALTERISCH ERWÜNSCHTEN DACHNEIGUNG ENTSPRECHEND DER DES HAUPTBAUKÖRPERS UND LÄNGEN (ENTSPR. § 6 LBO) BIS ZU 9 M. MIT DEN FESTGESETZTEN EINZELBAUQUARTIEREN SOLL EINE LOCKERE BEBAUUNG MIT REICHLICHER DURCHGRÜNUNG DEN DORTIGEN SIEDLUNGSRAND DER GEMEINDE SICHERN.

DIE GEBÄUDESTELLUNG IST BEI DEN MEISTEN GEBÄUDEN MIT DER FIRSTRICHTUNG RECHTWINKLIG ZUM HANG IN DIESER FORM GEWÄHLT, DA DIE FIRSTSEITE DER GEBÄUDE FÜR EINEN GROSSTEIL DER RÄUME GÜNSTIGERE BELICHTUNGS- UND AUSSICHTSVERHÄLTNISSE ERMÖGLICHT. SOWOHL DIE STELLUNG DES FIRSTES ALS AUCH DIE EINZELPARZELLIERUNG SOLLEN WEITGEHEND VERHINDERN, DASS EIN SICHTRIEGEL FÜR DIE JEWEILS HANGOBEREN, NORDWESTLICHE FOLGENDEN BAUZEILEN ENTSTEHT.

AM SÜDWESTLICHEN RANDE DES BAUGEBIETS SIND EINZELNE HÄUSER MIT DER FIRSTRICHTUNG VARIABEL UND IHRE STELLUNG AUCH PARALLEL ZUM HANG MÖGLICH. DIES WÜRDE DIE GEBÄUDE AM SIEDLUNGSRAND OPTISCH WENIGER STARK IN ERSCHEINUNG TRETEN LASSEN. DIES KOMMT DER BESSEREN GESTALTUNG DES SIEDLUNGSRANDES ENTGEGEN UND WÜRDE AUCH EINER SCHEMATISCHEN GIEBELBEBAUUNG DES HANGES ENTGEGENWIRKEN.

DIE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE WURDE ALS VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH AUSGEWIESEN. DIESE FLÄCHE BIETET SOMIT ÜBER DIE ERSCHLIESSUNGSFUNKTION HINAUS DIE MÖGLICHKEIT DES KINDERSPIELS, DES SICH AUFHALTENS UND DER NACHBARLICHEN BEGEGNUNG.
INNERHALB DES VERKEHRSBERUHIGTEN BEREICHES GILT NACH § 42 (4 A) STVO:
1. FUSSGÄNGER DÜRFEN DIE STRASSE IN IHRER GANZEN BREITE BENUTZEN, KINDERSPIELE SIND ÜBERALL ERLAUBT.
2. DER FAHRZEUGVERKEHR MUSS SCHRITTGESCHWINDIGKEIT EINHALTEN.
3. DIE FAHRZEUGFÜHRER DÜRFEN DIE FUSSGÄNGER WEDER GEFÄHRDEN NOCH BEHINDERN, WENN NÖTIG, MÜSSEN SIE WARTEN.
4. DIE FUSSGÄNGER DÜRFEN DEN FAHRVERKEHR NICHT UNNÖTIG BEHINDERN.
5. DAS PARKEN IST AUSSERHALB DER DAFÜR GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN UNZULÄSSIG, AUSGENOMMEN ZUM EIN- ODER AUSSTEIGEN, ZUM BE- ODER ENTLADEN.

DIE GRÜNFLÄCHEN AM SIEDLUNGSRAND SOLLEN DIE AUSREICHENDE EINGRÜNUNG DER SIEDLUNG GEGEN DIE FREIE LANDSCHAFT SICHERN, DAMIT AUF DAUER DIE OPTISCH UNERWÜNSCHTEN HARTEN SIEDLUNGSANSCHNITTE GEGEN DIE LANDSCHAFT WEITGEHEND VERMIEDEN WERDEN.
DAS PFLANZGEBOT SOLL EINE WIRKSAME DURCHGRÜNUNG DER SIEDLUNG SOWIE EINE EINGRÜNUNG DES SIEDLUNGSRANDES SICHERN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG EINER GEORDNETEN, IN DIE UMGEBUNG SICH EINFÜGENDEN DURCHGRÜNUNG IST ES ERFORDERLICH, DASS SOWOHL DIE EINGRÜNUNG AM SIEDLUNGSRAND ALS AUCH DIE GROSSEN, DAS SIEDLUNGSBILD PRÄGENDEN BÄUME MIT HEIMISCHEM GEHÖLZ ERFOLGT. AUS GESTALTERISCHEN GRÜNDEN WURDE HEIMISCHES LAUBGEHÖLZ GEFORDERT, DAMIT EINE ORDNUNG SOWIE EIN BEZUG ZUR UMGEBENDEN LANDSCHAFT UND INNERHALB DIESES RAHMENS, EINE VIELFALT IM BAUGEBIET GEWÄHRLEISTET IST. DA DER LAUBFALL BEI FREMDEN DAUERGRÜNPFLANZEN UND BEI NADELGEHÖLZ ENTFÄLLT, IST ZU ERWARTEN, DASS OHNE DIESE FESTSETZUNG AUF EINZELNEN GRUNDSTÜCKEN AUSSCHLIESSLICH "PFLEGELEICHTES" GEHÖLZ GEPFLANZT WIRD. ZUDEM LASSEN LAUBBÄUME IM WINTER EIN BAUGEBIET HELLER UND FREUNDLICHER ERSCHEINEN. DIE BÄUME DIE DER DURCHGRÜNUNG DER SIEDLUNG DIENEN, ERFORDERN BAUMHÖHEN, DIE ÜBER DIE FIRSTHÖHEN RAGEN. ES WURDEN DESHALB MINDESTHÖHEN DER BÄUME FESTGESETZT.
KEINE ERFORDERNIS FÜR EINE PFLANZBINDUNG INNERHALB DES SIEDLUNGSKÖRPERS BESTEHT FÜR KLEINE PFLANZEN. DIESE WERDEN ERFAHRUNGSGEMÄS DURCH IHRE GERINGERE AUSWIRKUNG AUF BESONNUNG UND LAUBFALL IN AUSREICHENDEM MASZE GEPFLANZT.
DIE MÖGLICHE VERSCHIEBUNG SOLL EINEN GESTALTUNGSSPIELRAUM GEBEN UND DEM RECHNUNG TRAGEN, DASS DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT VERBINDLICH FESTSETZT UND DIE PFLANZBINDUNG DEM NACHBARRECHT NICHT ENTGEGENSTEHT.

/ BAUORDNUNGSRECHTLICH: DER RAHMEN DER BAUWEISE, DACHAUSBILDUNG UND DER EINZELNEN GESTALTUNGSELEMENTE NIMMT BEZUG AUF DIE VORHANDENE NÖRDLICH ANGRENZENDE BEBAUUNG.
DER GESETZTE GESTALTUNGSRAHMEN BEHANDELT IN DIE EINZELHEIT GEHEND DIE DACHGESTALTUNG. DIE ERFORDERNIS HIERZU LIEGT IN DER DAS SIEDLUNGSBILD MASZGEBLICH PRÄGENDEN DACHLANDSCHAFT. NUR EINE GEGENSEITIGE RÜCKSICHTNAHME UND BESCHRÄNKUNG DER ZAHL VON GESTALTUNGSELEMENTEN KANN EIN HARMONISCHES SIEDLUNGSBILD GEWÄHRLEISTEN. IM RAHMEN DIESER ERWÜNSCHTEN, GEORDNETEN DACHGESTALT WURDE AUCH DIE FESTS. 2.2. ENTHALTENE REGELUNG DER ANTENNEN GETROFFEN.
ÄHNLICHE BEDEUTUNG AUF DAS SIEDLUNGSBILD HAT DIE GESTALTUNG DER ZUR ÖFFENTL. ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE ORIENTIERTEN FREISTEHENDEN GARAGEN. DER BEBAUUNGSPLAN SOLL EINE SORGFÄLTIG IN DIE UMGEBENDE BEBAUUNG ANGEPASSTE DETAILAUSBILDUNG DER GARAGEN GEWÄHRLEISTEN. FERTIGGARAGEN KÖNNEN DIESER ERFORDERNIS IN DER REGEL NICHT GERECHT WERDEN.

ERSCHLIESSUNG: ERFOLGT ÜBER DIE VORHANDENE, NORDWESTLICH ANSCHLIESSENDE BEBAUUNG.

PLANUNGSDATEN:			
	NETTOBAUFLÄCHE	CA.	11 740 M²
	VERKEHRSFLÄCHE	CA.	1 780 M²
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	CA.	1 100 M²
	ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE	CA.	110 M²
	BRUTTOBAUFLÄCHE	CA.	14 730 M²

BODENORDNUNG: MASZNAHMEN HIERZU SIND NICHT ERFORDERLICH, DA DIE GESAMTEN NEU ZU ORDNENDEN FLÄCHEN IM EIGENTUM DER GEMEINDE SIND.

- KOSTEN: DIE KOSTEN DER ERSCHLIESSUNGSTEILE/WOHNSTRASSE BETRAGEN:

GRUNDERWERB	CA.	122 800,-- DM
BE- UND ENTWÄSSERUNG	CA.	120 000,-- DM
STRASSENBAU	CA.	140 000,-- DM
GESTALTERISCHE MASZNAHMEN	CA.	40 000,-- DM
STRASSENBELEUCHTUNG	CA.	20 000,-- DM
GESAMTAUFWAND	CA.	442 800,-- DM

- FINANZIERUNG: VORGESEHENE EINNAHMEN CA. DM 398 500,--
GEMEINDEANTEIL LT. SATZUNG CA. DM 44 300,--

DIE MITTEL ZUR FINANZIERUNG DER ERSCHLIESSUNG WERDEN IM HAUSHALTSPLAN 1987 DER GEMEINDE BEREITGESTELLT.

ERLÄUTERUNGEN UND VERFAHRENSVERMERKE

D PFLANZLISTE (BEISPIELE HEIMISCHER GEHÖLZARTEN)

ALS BÄUME
- BERGAHORN
- SPITZAHORN
- FELDAHORN
- STIELEICHE
- HAINBUCHE
- BERGULME
- ESCHE
- VOGELBEERE
- TRAUBENKIRSCHE
- OBSTBÄUME

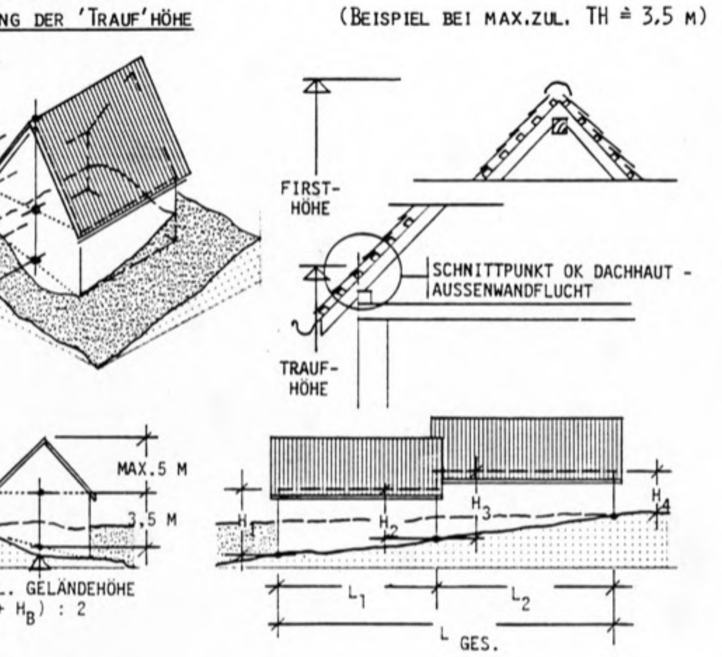
ALS STRÄUCHER
- KREUZDORN
- SCHWARZDORN
- WEISSDORN
- WOLLIGER SCHNEEBALL
- GEMEINER SCHNEEBALL
- LIGUSTER
- SCHWARZER HOLUNDER
- HASEL
- SALWEIDE

ALS HECKEN
- FELDAHORN
- ROTBUCHE
- HAINBUCHE

ALS MAUERBEGRÜNUNG
- WILDER WEIN
- PFAFFENHÜTCHEN
- KLETTERHORTENSIE
- EFEU

E ERLÄUTERUNGEN

BEMESSUNG DER 'TRAUF'HÖHE (BEISPIEL BEI MAX. ZUL. TH ≙ 3,5 M)



ERMITTLUNG DER MITTLEREN 'TRAUF'HÖHE

$$\left(\frac{H_1 + H_2}{2} \times L_1 + \frac{H_3 + H_4}{2} \times L_2\right) : L_{GES.} \doteq 3{,}5\ M$$

35 II

BEBAUUNGSPLAN 'BUTZENE-ERWEITERUNG'
GDE. WOLPERTSWENDE KR. RAVENSBURG

GEFERTIGT: ARCH. BÜRHAUS UND PETZOLD NACH § 2 (3) S. 2 BBAUG, SCHERZACHSTR. 12, 7980 WEINGARTEN
WEINGARTEN, DEN 22.SEPT.1986
(BÜRHAUS ARCH)

ANERKENNUNG PLANENTWURF: GEMEINDERAT DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE NACH § 2 (1) S.1. BBAUG
WOLPERTSWENDE, DEN 22.SEPT.1986
(MICHELBERGER BM-STV)

SATZUNGSBESCHLUSS: GEMEINDERAT GDE. WOLPERTSWENDE NACH § 10 BBAUG
WOLPERTSWENDE, DEN 18.05.1987
(MICHELBERGER BM-STV)

GENEHMIGT: LANDRATSAMT RV NACH § 11 I.V. § 147 (3) BBAUG
RAVENSBURG, DEN
(SCHÜTZBACH-FIESEL KA)

F VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHL. GEF. NACH § 2 (1) BBAUG AM 07.10.85
- ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES NACH § 2 (1) BBAUG AM 18.10.85
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT NACH § 2A (1)-(5) BBAUG AM 13.10.86
- PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN NACH § 2A (6) S.1 BBAUG AM 16.03.87
- BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG NACH § 2A (6) S.1 U.2 BBAUG AM 20.03.87
- FÜR DIE ZEIT VOM 30.03.87 BIS 30.04.87
  BEI BMA WOLPERTSWENDE
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS NACH § 2A (6) S. 1 U. 2 BBAUG VOM 30.03.87 BIS 30.04.87.
- SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST NACH § 10 BBAUG AM 18.05.87.
- GENEHMIGUNG NACH § 11 BBAUG ERTEILT MIT ERLASS NR.: 401-621.41 - schü/li AM 27. MAI 1987
- IN KRAFT GETRETEN NACH § 12 BBAUG AM 26. JUNI 1987
  DURCH BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG SOWIE VON ORT UND ZEIT DER PLANEINSICHT

AUSGEFERTIGT AM 26. JUNI 1987
(MICHELBERGER BM-STV)
PLANFASSUNG VOM 20.03.1987