

Zeichenerklärung und Textteil zum  
Bebauungsplan "Wohngebiet an der Schussen"  
der Gemeinde Wolpertswende

---

141 III  
E31

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1,2,8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976, berichtigt am 3.12.1976 und 26.7.1979
2. §§ 1 - 25 a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlzVO) vom 30.7.1981.
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
MIT ZEICHENERKLÄRUNG

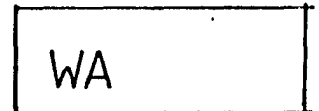
§ 9 (1) 1 BBauG

DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG

in Verb. mit  
§ 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

In Verbindung mit § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (2) 2 + 3 aufgeführten Einrichtungen nicht zulässig sind. Nach § 1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.



§ 14 BauNVO

NEBENANLAGEN

Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO bis 15 cbm Rauminhalt und max. 3,20 m Höhe sind zulässig. Nicht zugelassen werden Anlagen für Kleintierhaltung. Je Grundstück ist nur 1 Nebenanlage zulässig.

§ 9 (1) 1 BBauG

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

in Verb. mit  
§ 16 (2) 1 BauNVO  
und § 20 (2) (3)  
BauNVO

Größe der maximal zulässigen  
GESCHOSSFLÄCHEN innerhalb der  
vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen

300

Siehe Einschrieb in die Nutzungsschablone.

in Verb. mit  
§ 16 (2) 2 BauNVO  
u. § 19 (4) BauNVO

Größe der max. zulässigen  
GRUNDFLÄCHEN  
der baulichen Anlagen innerhalb  
der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen.

200

Siehe Einschrieb in die Nutzungsschablone.

§ 21 a (3)  
und (4) 3 in Verb.  
mit § 16 (2) 3  
BauNVO § 17 (4)  
BauNVO § 18 BauNVO

Auf zulässige Grund- bzw. Geschoßfläche werden die Flächen von Garagen und überdachten Stellplätzen, auch wenn diese sich in Vollgeschossen befinden, nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschoße  
Berechnung nach der LBO in der Fassung vom 28.11.1983.

I

Ein Vollgeschoß mit einem nicht als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß.

§ 9 (1) 2 BBauG  
in Verb. mit  
§ 22 (2) u. (4)  
BauNVO

Offene Bauweise

In den Abstandsflächen gegenüber Grundstücksgrenzen sind die baulichen Anlagen nach § 6 (9) LBO innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.

○

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Geschoßzahl
max. Grundfläche der baulichen Anlagen GR max.	max. Geschoßfläche der baulichen Anlagen GF max.
Bauweise	
Baurordnungsrechtliche Festsetzung wie Dachform, Dachneigung	

WA	I
200	300
o	
SD	DN 28-35°

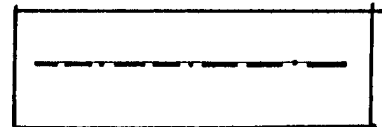
§ 9 (1) 2 BBauG  
in Verb. mit  
§ 23 (1) BauNVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

§ 23 (3) BauNVO

Baugrenze (siehe Eintrag in den Bebauungsplan)



§ 23 (5) BauNVO

Für das Grundstück mit der Planungsnummer 2 wird zusätzlich die Fläche zur Errichtung der Garagen festgesetzt.

§ 9 (1) 2 BBauG

Stellung der baulichen Anlagen

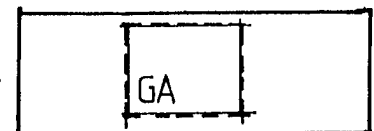
Firstrichtung für den Hauptbaukörper. Untergeordnete Nebenbaukörper, wie Widerkehren, Erker usw. können andere Firstrichtungen haben.



§ 9 (1) 4 BBauG

Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind im Baukörper oder als Anbauten unterzubringen (Ausnahme Haus Nr. 2). Die eingeschriebene Bezeichnung ist für die Lage der Garagen sowohl innerhalb des Gebäudes als auch innerhalb der überbaubaren Fläche nicht zwingend.



C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BBauG  
in Verb. mit  
§ 73 (1) 1 LBO  
u. § 1 (1) LBO

Geländeänderungen

Die Oberfläche des Geländers darf nur zur Anpassung an die Geschoßebenen der Gebäude, an die Höhenlage der Verkehrsflächen, an die Geländehöhe der Nachbargrundstücke verändert werden.

in Verb. mit  
§ 73 (1) LBO

Gestaltung der Garagen und Überdachten Stellplätze und Nebenanlagen.

Garagen und Überdachte Stellplätze sind mit den gleichen Wand- und Bedachungsmaterialien wie das Hauptgebäude zu versehen. Garagen, Überdachte Stellplätze und sonstige Anbauten an das Hauptgebäude können mit einer bis zu 5° abweichenden Dachneigung zum Hauptgebäude versehen werden (ausgenommen Pergolen). Die Außenwände der überdachten Stellplätze und Nebenanlagen können auch in Holz erstellt werden. \*

Außere Gestaltung

Dachform: Satteldach, gleichschenklig, bzw. einhüftig, soweit dies zur Dachabschleppungen entsteht.

Dachneigung

Beide Dachseiten müssen dieselbe Dachneigung haben.

Siehe Einschrieb in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Dachdeckung

Hauptbaukörper, Anbauten, Satteldachgaragen, Dachgauben sind mit naturroten oder rotbraun engobierten Dachziegeln oder mit rot oder braun eingefärbten Betondachsteinen zu decken.

\* (Ausgenommen Gewächshäuser). Der Außenanstrich ist nur mit Lasuren in Holztönen zugelassen.

§ 9 (1) 11 BBauG

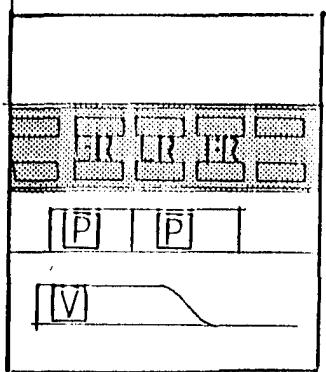
Die Verkehrsflächen

Private Erschließungsstraße

Parkierungsfläche

Verkehrsgrün

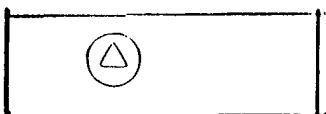
Zu- und Abfahrtsverbot.



§ 9 (1) 12 BBauG

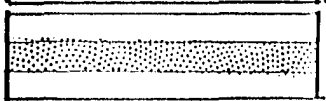
Die Versorgungsanlagen

Elektro-Umformstation



§ 9 (1) 15 BBauG

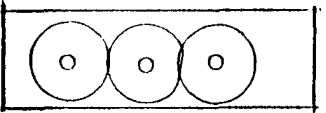
Private Grünfläche als Abstandsfläche zur angrenzenden Landwirtschaft



§ 9 (1) 25 a BBauG

Pflanzgebot für Bäume

Die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Flächen mit heimischen, hochstämmigen Laubbäumen hat nach dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die eingetragenen Standorte der Bäume sind auf dem Grundstück bis zu 5 m verrückbar.



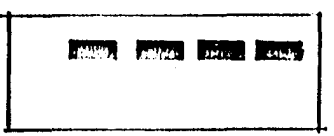
§ 9 (2) BBauG

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe und die Garagenbodenhöhe wird in Übereinstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde festgelegt.

§ 9 (7) BBauG

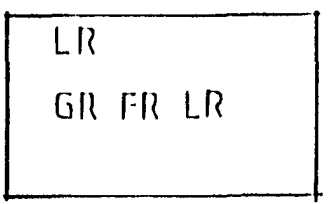
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil festgelegt.



§ 9 (1) 21 BBauG

Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers  
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und des ERschließungsträgers



### Dacheinschnitte, Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten als Schleppgauben oder Giebelgauben sind zulässig, sofern sie als Einzelgauben mit einer maximalen Länge von 2,50 m aufgelöst werden. Die Gesamtlänge der Gauben darf 25 % der dazugehörigen Dachseite nicht überschreiten. Auf einer Gebäudeseite ist nur eine Gaubenart zulässig.

### Außenwandgestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen oder im geschlemmten Mauerwerk auszuführen und hell zu tönen. Zur Fassadengliederung können Teilfläche in Holz ausgeführt werden. Alle Holzteile sind entweder deckend in nicht aufdringlichen Farbtönen zu streichen oder mit Holzlassur, die im Farbwert den einheimischen Hölzern entspricht, zu behandeln. Garagen, bzw. überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind wie das Hauptgebäude zu behandeln. Dasselbe gilt für Sichtschutzeinrichtungen und Stützmauer, die darüber hinaus in Holz- oder als Natursteinmauerwerk ausgeführt werden können.

in Verb.  
mit § 73 (1) 3  
LBO

Antennenanlagen sollen als Unterdachanlagen ausgeführt werden.

Pro Gebäude ist höchstens eine Rundfunk- bzw. Fernsehantenne auf dem Gebäude zulässig.

in Verb. mit  
§ 111 (1) 4 LBO

### Niederspannungsleitung

Diese sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkaufen.

in Verb. mit  
§ 73 (1) 5 LBO

### Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Holzzäune oder als geschnittene oder lockere Hecke mit innenliegendem Drahtzaun bis zur einer Höhe von 0,90 m zulässig. Die Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche muß durch eine mind. 1,50 m hohe Einfriedigung nördlich der ausgewiesenen privaten Grünfläche erfolgen.

§ 73 (1) 7 LBO

### Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe wird durch eine Umhüllungslinie festgelegt, die durch die

maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe bestimmt wird.

Bezugshöhe für die Bemessung der maximalen Trauf- und maximalen Firsthöhe ist die durch die Genehmigungsbehörde festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe.

1. Die Traufhöhe am Schnittpunkt der gedachten Außenwandlinie mit der Oberkante Bedachungsmaterial. Die Traufhöhe muß auf mind. 50 % der Gebäudelänge eingehalten werden.

Max. Traufhöhe 3,50 m

2. Die Firsthöhe bis Oberkantenbedachungsmaterial.

Max. Firsthöhe 7,50 m

### D. HINWEISE

Planungsnummern der Häuser

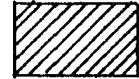
3
---

ungefähre Grundstücksfläche der Baugrundstücke

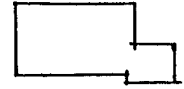
GRSTFL CA
-----------

117

bestehende Gebäude



geplante Gebäude  
(Planungsvorschlag)



Garagen und Stellplätze

Nach § 39(1) LBO sind Stellplätze und Garagen in ausreichender Anzahl herzustellen.

Verlangt werden:

Für jede Hauptwohnung eine Garage oder ein überdachter Stellplatz und ein Stellplatz für jede Kleinwohnung (auch Einliegerwohnung), eine Garage oder überdachter Stellplatz. Die evtl. notwendig werden den Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung zum Bebauungsplan "Wohngebiet an der Schussen" der Gemeinde Wolpertswende.

Gefertigt:

Kreisplanungsamt Ravensburg, 18.11.1985

anerkannt:

Wolpertswende, 18. APR. 1985

der Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 22. SEP. 1987

Beteiligung der Bürger gem. § 2 a BBauG am 18. JUNI 1986

Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen am 27. SEP. 1986

Auslegung des Entwurfs bekanntgemacht am 17. SEP. 1986

bzw. in der Zeit vom / bis /

Als Entwurf gem. § 2 a Abs. 6 BBauG

ausgelegt vom 18. JUNI 1986 bis 17. JUNI 1986

Als Satzung gem. § 10 BBauG

vom Gemeinderat beschlossen am 11. SEP. 1986

Genehmigt gem. § 10 BBauG vom LRA Ravensburg

mit Erlaß vom 27.01.1987 - Nr. 401 - 621.41 - schl/ke

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 18. SEP. 1986

bzw. in der Zeit vom / bis /

durch /

ausgelegt gem. § 12 BBauG vom /

bis /

in Kraft getreten am 18. SEP. 1986

~~Unterschrift~~

Ausgefertigt:

Wolpertswende, den 8. FEB. 1987

