



## BEBAUUNGSPLAN

„AN DER RINSCHHEIMER STRASSE“, „UNT.KALTENECK“, „VOR DEM OBERHÖLZLE“

### PLANZFLÄCHEN WOHNBAUFLÄCHEN

<b>WA</b>	Allgem. Wohngebiet § 4 BNVO	Spielplatz
	Mischgebiet § 6 BNVO	Parkfläche
<b>I+IU</b>	Zahl d. V. Ilgeschosse Höchstgrenze § 16.2/3 BNVO	Abgrenzung untersch. Nutzung
<b>II</b>		Umformersitation
<b>0.3</b>	Grundflächenzahl § 19 BNVO	Grenze d. Planungsgebietes
<b>0.5</b>	Geschoßflächenzahl § 20 BNVO	Richtung der Gebäude (First-Traufe)
	Offene Bauweise § 22 BNVO	Gleiche Nutzung - Fortsetzung
	Nur Einzel- u. Doppelindustrie zulässig § 22 BNVO	Flurbereinigungs-grenze
	Reulinie § 23 BNVO	
	Baugrenze § 25 BNVO	
	Gehweg Fahrstraße	
	Zufahrtsverbot	
	Sichtflächen v. d. Bebauung Freizone mit Anpflanzung max. 0,80 m Höhe	

### Schriftliche Festsetzungen (§ 9.1 BBauG)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9.1 Ia BBauG)

1. In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind außer § 4 Abs. 2 BNVO kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig; außerdem sind Ställe für Kleintierzucht ausnahmsweise, sofern keine Beeinträchtigung zu befürchten ist, als Zubehör zu Kleinsiedlungen zulässig. (§ 1.1 BNVO)
2. In Mischgebieten (MI) sind die Anlagen wie in § 1. Abs. 1, 2 und 3 BNVO zugelassen.

#### 1.3. Innerhalb der offenen Bauweise ist nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 BNVO)

4. In Ergänzung zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind die festgesetzten Höhen in den Überprofilen einzuhalten. Geringe Abweichungen können in Einzelfall zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

5. Auf den Grundstücksflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Diese Grundstücksflächen sind ausschließlich gärtnerisch zu nutzen.

#### 2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9.1.Ib BBauG)

1. In gesetzten Planungsgebieten ist die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Trauf- bzw. Firstrichtung gelten die zeichnerischen Eintragungen (s. Planzeichen).

#### 2.3. In gesetzten Planungsgebieten können die Gebäude im Rahmen des § 4 Abs. 1 LBO und nach Maßgabe von 1.4 wie Doppelhäuser erstellt werden.

4. In Tiff. 1.1 genannten Kleintierställen sind nur in Verbindung mit dem Wohngebäude und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Grenzabstand nach § 7 LBO ist einzuhalten.

#### 3. Holzlage der baulichen Anlagen (§ 9.1.Ic BBauG)

1. Für die Holzlage sind die in 1.4 angegebenen Überprofile bezogen auf das natürliche Gelände im mittleren Bereich der jeweiligen baulichen Anlagen aufzuhalten.

#### 4. Fußplatten und Verrohrungen (§ 9.1.Id BBauG)

1. Die Errichtung von Gängen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; sollte dies erreichungstechnisch nicht möglich sein, kann im Einzelfall hieron abweichen werden.

#### 4.2. In Bauwällen dürfen Gänge nicht errichtet werden.

- 4.3. Abstande der Gänge zu den öffentlichen Verkehrsräumen müssen mindestens 3,00 m zur Straßengrubung (Innen) in der betragsv., sofern nicht 3,00 m vorgesehen, sofern einen weiteren Abstand festgesetzt.

#### 5. Verkehrsflächen und deren Holzlage (§ 9.3 u.4 BBauG)

1. Für die Holzlage der Verkehrsflächen gelten die Maßangaben der diesem bebauung geplanten Längsprofile.

#### 6. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 11.1.1 LBO)

- 1.1. **Wohne (§ 11.1.1.1 LBO)** Alle Hauptgebäude sind mit satteldächer - Dachneigung 26° auszuführen. Es kann von dieser Festsetzung abweichen werden, sofern eine Beeinträchtigung des Gesamtbildes nicht zu befürchten ist.

- 6.2. So farbungen nicht den Hauptgebäuden in baulichem Zusammenhang errichtet werden, sind sie mit ebenen Dächern auszuführen.

#### 6.3. Kleintierställe - s. Tiff. 1.1 - sind mit Dächern wie in 6.1 angeführt auszuführen. Kniestockhöhe = 30 cm Größe = 16,00 m².

#### 6.4. Dachgauben und -aufzuhöfen sind nicht gestattet.

#### 6.5. Kniestockhöhen bei Hauptgebäuden max. 30 cm (s. auch Überprofil)

#### 6.6. Verbausen sind nur an der Fläche der eigenen Leistung zulässig (§ 11.1.1.2 LBO)

#### 7. Abgrenzungen (§ 11.1.1.4 LBO)

- 1.1. Die Gehwandsverbauhöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhe sind genehmigungspflichtig.

- 7.2. **Kunstgründungen:** Diese sind nur als beckenartige Beplantung mit einer Höhe bis zu 0,80 m zulässig. Soweit Stützmauern erforderlich werden, sind diese nur bis 0,80 m Höhe in Verbindung mitheckenartiger Beplantung vorsehen.

- Die Kunstrichtung zwischen den Grundstücken - von der Höhe der Reulinie bzw. Baugrenze nach rückwärts - darf nur mit Sträuchern in Verbindung mit Kunstrichtung - Höhe ca. 1,00 m - erfolgen.

#### 8. Genehmigungspflichtige Anlagen (§ 11.1.2.2 LBO)

1. In Abhängigkeit von 1.10.1.1 LBO sind Gebäude bis 10 cbm umbauten Raum innerhalb des Planungsbereiches genehmigungspflichtig.

Die Übereinstimmung  
mit dem Original wird  
beschworen.  
Buchen, den 15.10.1970



Für den Entwurf  
Hettingen, den 16.7.70  
ROLAND MÜLLER FREIER ARCHITECT  
HETTINGEN EBERSSTADTER STR. 8  
gez. Roland Müller

An der Rinschheimer Straße / Unt. Kalteneck / Vor dem Oberhölzle