

Bebauungsplan Änderung und Erweiterung Happenbach.

Lageplan 1:500, Geländeschnitte: Straßen 1:100/ 1:500, Normalchnitt 1:100

Maßgebende Rechtsgrundlage: Bundesbaugesetz vom 18.8.1976, Landesbauordnung vom 20.6.1972 und Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977.

Vorgang: Bebauungsplan Happenbach gen. am 25.8.1972.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen und Farben wird festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG) s. Lageplan

Raines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Schule, Mehrzweckhalle, Kindergarten
Hausmeisterwohnung, Sport- und Festplatz mit Clubhaus, Grünanlage
mit Festplatz, Park- und Festplatz siehe Planeinschrieb

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und § 17-20 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl 0,4 (§ 19 BauNVO)

GFZ = Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO) (0,8) (1,0)

Z = Zahl der Vollgeschosse I + UG, II, Terrassenhäuser s. Lichtprof.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

△ = offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig

△ = offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

△ = offene Bauweise. Es sind nur Hausgruppen zulässig

a = abweichende Bauweise. Straße A Gebäude Nr. 2 - 12 und 14 - 20
Grenzbau zwingend mit Ausnahme der Endgebäude.

Lerchenstraße 31 - 37, ebenfalls Grenzbau zwingend mit Ausnahme
der Endgebäude.

Terrassenhäuser

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Richtung der
Gebäudeaußenseite und Firstrichtung) sind die Einzelzeichnungen im
Lageplan.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1
BauNVO sind nicht zugelassen.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Höhenlage der Gebäude ist im Profilplan des Architekt Klemm
festgesetzt. Die festgesetzten Höhen ~~und Profile~~ dürfen nicht über-
schritten werden.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 BauNVO)

Garagen sind in die Hauptgebäude einzubeziehen oder auf den dafür
ausgewiesenen Flächen zu erstellen. Bei direkter Zufahrt von der
öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m
freizuhalten. Soweit Stellplätze ausgewiesen sind, sind dieselben
verbindlich.

1.7 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Lr Die Gemeinde Spiegelberg ist als Begünstigte berechtigt, in
die mit Leitungsrechten ausgewiesenen Flächen Abwasserkanäle
entsprechend den Eintragungen im Kanalplan des Ing.-Büros Cantz,
Bachnang vom 27.9.1977 einzulegen und zu betreiben.

- 1.8 Von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.25 BBauG)
Innerhalb der Sichtflächen sind Anpflanzungen und Einfriedigungen bis maximal 0.60 m über Straßenhöhe zulässig.

2. Bewordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 111 LBO)

- 2.1 Dachform und Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
FD, SD 30° Neigung, SD 26° Neigung, 20° und 70° Neigung SD=Satteldach
Die Eintragungen im Lageplan zur Dachform und Dachneigung sind zwingend.
- 2.2 Dachaufbauten (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
- 2.3 Dachdeckung (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Die Deckung geneigter Dachflächen ist in dunklen Materialien zu halten.
- 2.4 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Die Außenwände sind in hellen Farben zu halten. Grelle Farbtöne sind nicht zugelassen.
- 2.5 Traufhöhen, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut.
Bei I + UC ~~bergseitig maximal 4,00 m
talseitig maximal 6,00 m~~
Bei II ~~bergseitig maximal 6,00 m
talseitig maximal 7,00 m~~
- S. Eintr.
im Prof. Plan*
- 2.6 Geländeänderungen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von § 89 Abs. 1 Ziff. 12 und 23 für Stützmauern und Geländeänderungen ohne Rücksicht auf deren Größe genehmigungspflichtig. Sie müssen grundsätzlich in vollem Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Böschungen und eventuell notwendige Stützmauern entlang der Straßen und Wege, gehen zu Lasten der Anlieger.
- 2.7 Einfriedigungen und Sichtschutzwände (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)
- 2.7.1 Zwischen den Grundstücken und gegen öffentliche Flächen sind Hecken oder eingewachsene Drahtzäune bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Notwendige Stützmauern sind aus Sichtbeton oder aus Natursteinen auszuführen.
- 2.7.2 ~~Sichtschutzwände bis maximal 4,00 m Seitenlänge und maximal 2,00 m Höhe sind zulässig.~~
- 2.8 Niederspannungsleitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Sämtliche Hausleitungen für elektrischen Strom, Fernsehen und Telefon, sind zu verkabeln. Freileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht gestattet.

