Nr. 6950/7590

Kreis Alb - Donau
Gemeinde Erbach
Gemarkung Erbach

Bebauungsplan:
„ Brunnenweg "

Maßstab 1:500

(Anlage 1 der Satzung)

Schlehenweg OW 56
Ziegelestraße
Jahnstraße
Brunnenweg
Alpenstraße
Sonnenhalde (Amselweg)
Ziegelgasse
Baugebiet „Südl. der Sonnenhalde" gen. 22.12.1969
Unteres Hölderl
GJ
GE
WA
WA I
WA II
MD II
III
Fläche f. Landwirtschaft
SD, FD, PD
Ga
St
Deckblatt zum Bebauungsplan vom 18.04.1976
Gefertigt: Ulm, den 9. Mai 1969
Vermessungsbüro H. SEIDEL GdbR
beeid. und öffentlich bestl. Vermess.-Ing.
7900 Ulm/Do., Wielandstr. 2 - Tel. 2 68 60
Gefertigt: Ulm, den 18. Okt. 1976
Vermessungsbüro H. SEIDEL GdbR
beeid. und öffentlich bestl. Vermess.-Ing.
7900 Ulm/Do., Wielandstr. 2 - Tel. 3 48 60

Kreis: Alb – Donau
Gemeinde: Erbach
Gemarkung: Erbach

Textteil: Bebauungsplan: „ Brunnenweg "

§ 1.00 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9(1) BBauG u. BauNVO

1.01 Art der baulichen Nutzung §§ 1 – 15 BauNVO

| Baugebiet | | |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | – WA | I |
| Allgemeines Wohngebiet | – WA | II |
| Dorfgebiet | – MD | II |
| Fläche für Landwirtschaft | | III |

1.02 Maß der baulichen Nutzung §§ 16 – 21 BauNVO

| Z | GRZ | GFZ | BMZ |
|---|---|---|---|
| I | 0,4 | 0,5 | — |
| II | 0,4 | 0,7 | — |
| II | 0,4 | 0,7 | — |
| III | 0,4 | — | — |

Anmerkg.: Bei Z (Zahl der Vollgeschosse) sind die anrechenbaren Geschosse (UG u. DG) – nicht – angegeben.

1.03 Ausnahmen i.S.v. § 3(3) BauNVO sind nach § 1 (4) BauNVO – nicht – Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.04

1.05 Garagen § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen – ~~an der im Plan vorgesehenen Stelle~~ – zulässig. § 9(1)1c BBauG. Ausnahmen nach § 94 LBO können beschränkt zugelassen werden. (siehe auch Ziff. 2.30)

1.06 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur mit besonderer Zustimmung der Genehmigungsbehörde zulässig.

1.07

1.10

1.20 Bauweise entsprechend dem Planeinschrieb, § 22 BauNVO

1.30 Stellung der baulichen Anlagen § 9(1) 1b BBauG, sowie Firstrichtung siehe Planeintrag. Die Pfeileintragungen sind verbindlich für die Richtung der Hauptgebäude.

1.40 Die Höhenlage der Hauptgebäude § 9(1) 1d BBauG i.V. die EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe – ~~ergibt sich aus den Planeintrag~~ – soll das Maß von 0,5 m über natürlichem Gelände – (in Straßennähe 0,3 m über Straße) – an der bergseitigen Gebäudeseite nicht überschreiten. –

1.50

§ 2.00 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 BBauG und § 111 LBO

2.10 Gebäudehöhe – Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnitt von Außenwand mit Dachhaut –
für Z = I bergseitig max. 3,5 m
für Z = II bergseitig max. 6,25 m

2.20 Dachform u. Dachneigung: Satteldach – ~~Walmdach~~ – Pultdach – mit engobierten Dachziegeln, Dachneigung ca. 30 °
Flachdach siehe Planeintrag
versetztes oder asymetrisches Dach nur zulässig mit besonderer Zustimmung der Genehmigungsbehörde

2.21 Dachaufbauten (Gauben) sind nur im Bereich südlich der alpenseitigen zulässig.

2.30 Garagen (siehe auch Ziff. 1.05) § 69 LBO, § 21a BauNVO. Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche sind mind. 5,5 m Abstand einzuhalten, Ausnahmen sind nur mit Zustimmung der Genehmigungsbehörde möglich.
Reihen- u. Doppelgaragen sind in Form und Ausführung einheitlich zu halten. Garagendach möglichst massives Flachdach, jedoch keine Dachterrassen. Garagen können auch im Wohngebäude errichtet werden. Hierbei kann anrechnungsmäßig nach § 21a(4) und (5) BauNVO verfahren werden.

2.40 Äußere Gestaltung:

2.41 Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen, ~~darüberhin über evtl. ob natürliches Gelände.~~ Hierbei darf der natürliche Regenwasserablauf in seiner Richtung nicht verändert werden.

2.42 Auffallende Farben oder ungewöhnliche Putzstruktur sind nicht zugelassen.

2.43 ~~Das Untergeschoß ist dunkler zu tönen und schwarz zu streichen und zurück zu setzen.~~

2.44 Die nicht überbaubaren Flächen sind als Gärten oder Grünflächen mit Zier- oder Obstbäumen in Gruppen anzulegen und zu unterhalten. ~~Sie sind teilweise angrenzenden Sichtflächen sind von der Anlage von Bäumen und Sträuchern über 0,6 m Höhe frei zu halten.~~

2.50 Einfriedigungen entlang öffentlicher Wege sind 1) in einheitlicher Ausführung möglichst aus Rabattsteinen mit Drahtzaun an Metallpfosten und Hinterpflanzung mit Laubholzhecken bis 1,2m Höhe und mit einem Pflanzabstand von 0,7m vom Straßenrand bezw. Hinterkante Gehweg zulässig.
1) Der Gemeinderat kann mit Zustimmung der Genehmigungsbehörde auch eine andere, einheitliche Ausführung zulassen.

2.60 Werbeanlagen: sind nur mit Zustimmung der Gemeinde bezw. der Genehmigungsbehörde zulässig.

2.70 Ölbehälter oder dergleichen sind möglichst im Untergeschoß der Gebäude zu lagern. §§ 53 – 57 LBO.

2.80 Der Baugrubenaushub ist an eine, von der Gemeinde zu bestimmende Stelle abzuführen und dort einzubauen.

2.90

§ 3.00 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9(4) BBauG:

Kreis: Alb – Donau
Gemeinde: Erbach
Gemarkung: Erbach

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan:
„ Brunnenweg "

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
MD Dorfgebiet § 5 BauNVO
Bauweise, Baugrenze § 9(1)2 BBauG
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9(7) BBauG
Zahl der Vollgeschosse
Bauweise
Füllschema der Nutzungsschablone
Verkehrsflächen § 9(1)3 BBauG, unterteilung nicht verbindlich
Straßenbegrenzungslinie
Fußweg
Parkfläche
Grünflächen § 9(1)8 BBauG
Spielplatz § 9(1)8 BBauG
Flächen für Landwirtschaft § 9(1)8 BBauG
Landschaftsschutzgebiet § 9 a BBauG
Flächen für Versorgungsanlagen § 9(1)8 BBauG
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
Grünordnung § 9(1)15, 16 BBauG
Sichtfläche (von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung u. Einfriedigung freizuhalten) § 9(1)2 BBauG
Bindung für Bepflanzung u. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9(1)15, 16 BBauG
Sonderbauflächen § 9(1)1 BBauG
Sportplatz § 9(1)8 BBauG
Öffentliche Parkplätze § 9(1)8 BBauG
Öffentliche Grünanlagen § 9(1)8 BBauG
Spielplatz § 9(1)8 BBauG
Garagen / Sammelgaragen § 9(1)8 BBauG
Stellung der Hauptgebäude
Grenze für Bestandteile verbindlicher Anlagen i.S.v. § 12(2)(3) BBauG
Gefl. Führ. u. Leitungsrecht § 9(1)21 BBauG
Grenzen zu- bezw. Abfahrtsverbot § 9 BBauG i. Bauordnungsrecht
FD / PD / SD Flach- / Pult- / Satteldach
Wohnen / Einzelhaus
Bauzeichen
Zahl der Vollgeschosse
Bauweise
Füllschema der Nutzungsschablone
Dachneigung

Zeichnerische Darstellung § 2(12) BauNVO
Baugrenze § 23(3) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Elektr. Freileitung über 15 KV
RÜW / RÜ Führung unterirdischer Hauptleitungen für Gas, Wasser, Abwasser, Öl
Drosselpunkt mit Schacht
Z = Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß / als höchstens / Pflicht v. § 16 BauNVO
Grundflächenzahl = GRZ (Höchstgrenze) § 19 BauNVO
Geschoßflächenzahl = GFZ (Höchstgrenze) § 20 BauNVO
Baumassenzahl = BMZ (Höchstgrenze) § 21 BauNVO
Offene Bauweise § 22(2) BauNVO
Offen, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO
Offen, nur Hausgruppen bis max. 50m Länge § 22(2) BauNVO
Geschlossene Bauweise § 22(3) u. (4) BauNVO
Besondere abweichende Bauweise, Offen, Geschlossene nicht zugelassen § 22(4) BauNVO
E+I Eingeschoß-Fußbodenhöhe
Die nicht angekreuzten oder gestrichenen Teile der Zeichenerklärung entfallen