

Aichstetten-Insel

- I. BPlan in Kraft/rechtskräftig seit** 18. Januar 1985
1. Änderung 20. April 1995
2. Änderung 10. Dezember 1998

II. Plangebiet

Straßen innerhalb BPlan: Forellenweg,
Inselstraße

III. Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ (Grundflächenzahl)	-----
Bauweise	Bauweise
Dachform/Dachneigung	

IV. Festsetzungen BPlan – Fläche Erweiterung Plangebiet (2. Änderung)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Absatz 2 bis 5 BauNVO):
 - 1.1. **WA – allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO).
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO):
II = I + ID: Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die unter Ziffer VI.8. festgesetzte maximale Traufhöhe ist einzuhalten.
GRZ 0.25: GRZ = **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO).
3. **Bauweise** (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO):
O: Offene Bauweise (§ 22 Absatz 2 BauNVO).
ED: Nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig (§ 22 Absatz 2 BauNVO).
Baugrenze (§ 23 Absätze 1 und 3 BauNVO). Untergeordnete Bau- sowie Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis maximal 1,50 m (senkrecht zur Baugrenze) überschreiten. Diese Vorsprünge dürfen 1/3 der an der Baugrenze gelegenen Gebäudeseite nicht überschreiten.
SD 32° bis 40°: Satteldach mit Angabe der Dachneigung (§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO).
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB): Die im Plan eingetragenen **Firstrichtungen** sind zwingend vorgeschrieben. Untergeordnete Bau- und Gebäudeteile können von dieser Firstrichtung abweichen (z.Bsp. Garagen, Widerkehr).
4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB):
Fahrbahn,
Fußgängerbereich (Gehweg).
5. **Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB):
6. **Grünflächen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 und Absatz 6 BauGB):
Öffentliche Grünfläche.

7. **Flächen für Aufschüttungen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 17 BauGB):
Aufschüttungen:
Der im Plan ausgewiesene 15,00 m breite Schutzstreifen entlang der Aitrach, gemessen von Böschungsoberkante Ufer Aitrach bis Böschungsfuß der Auffüllung, ist in dem jetzt vorhandenen ursprünglichen Zustand zu belassen und darf nicht aufgefüllt werden.
Die im Plan eingezeichnete Bepflanzung sowie der Fußweg hat im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Der Übergang vom nicht aufgefüllten Gelände hat in einer Böschung mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:3 zu erfolgen.
Im übrigen ist das gesamte Gelände entsprechend den Straßenhöhen, mindestens jedoch auf eine Höhe von 615,40 über NN aufzufüllen (§ 52 Absatz 1 Nr. 17 LBO).
8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Absatz 1 Nummern 20 und 25 sowie Absatz 6 BauGB):
Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB):
Die Baumstandorte können von den zeichnerischen Festsetzungen geringfügig abweichen (§ 30 Absatz 1 BauGB).
Erhalten von Bäumen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB).
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB und § 8a BnatSchG).
9. **Sonstige Planzeichen:**
Grenze des räumlichen **Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes (§ 9 Absatz 7 BauGB).
Leitungsrecht für eine Abwasserleitung der Gemeinde Aichstetten (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung der **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Absatz 1 Nr. 10 und Absatz 6 BauGB).
Die **Sichtflächen an Straßeneinmündungen** sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von maximal 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
Umgrenzung der **von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen** von Böschungsfuß Aitrach bis Böschungsfuß Aufschüttung (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 und Absatz 6 BauGB).
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen (§ 1 Absatz 4 und § 16 Absatz 5 BauNVO).
Geplante Straßenhöhen.
Geplante Erdgeschossfußbodenhöhe.
10. **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO):
Im Schutzstreifen zwischen Böschung und Gewässer sind Nebenanlagen und alle baulichen Anlagen nicht zulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen als Gebäude in der nicht überbaubaren Fläche im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO nicht zulässig.
Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.
Als weitere Ausnahme sind Kleingewächshäuser bis 10 m² Grundfläche, einer Firsthöhe von h = 2,50 m zulässig und zwar:
a) sie werden nicht im Vorgarten aufgestellt und
b) sie werden entweder am Haus angebaut oder durch Sichtschutzeinrichtungen (Hecken, Sträucher) abgedeckt.
Sichtschutzblenden bis 2 m Höhe und Pergolen bis zu 2,40 m fertiger Höhe können als Ausnahme und dabei nur in Holz zugelassen werden.

11. **Sonstige unverbindliche Planzeichen:**
Form und Lage der Gebäude als Richtlinie (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB).
Vorschlag für **neue Flurstücksgrenzen**.
Bestehende **Flurstücksgrenze**.
Flurstücksnummer.
Bestehende Gebäude.

V. Festsetzungen BPlan – Fläche übriges Plangebiet

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Absatz 2 bis 5 BauNVO):
 - 1.2. **WA – allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO).
 - 1.3. **MI – Mischgebiet** (§ 6 BauNVO). Zulässig sind nur „nicht störende Gewerbebetriebe“. Ausgenommen werden die Nutzungen § 6 Absatz 2 Nummern 6 und 7 BauNVO.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO):
III = II + ID: Die **Zahl der Vollgeschosse** wird als zwingend festgesetzt: zwei Vollgeschosse und ein als Vollgeschoss anrechenbares Dachgeschoss (§ 16 Absätze 2 bis 4 BauNVO, § 2 Absatz 5 LBO).
II: Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt (§ 16 Absätze 2 bis 4 BauNVO).
II = I + ID: ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anrechenbares Dachgeschoss (§ 16 Absätze 2 bis 4 BauNVO, § 2 Absatz 5 LBO).
GRZ 0.3: GRZ = **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO).
3. **Bauweise** (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO):
O: Offene Bauweise (§ 22 Absatz 2 BauNVO). Garagen einschließlich eingebauter Abstellräume sind, abweichend von der offenen Bauweise, mit einer Höhe von mehr als 2,50 m bis maximal 5,00 m Firsthöhe über festgelegtem Garagenfußboden als Grenzbau zulässig.
E: Nur **Einzelhäuser** zulässig (§ 22 Absatz 2 BauNVO).
ED: Nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig (§ 22 Absatz 2 BauNVO).
Baulinie (§ 23 Absätze 1 und 2 BauNVO).
Baugrenze (§ 23 Absätze 1 und 3 BauNVO). Untergeordnete Bau- sowie Gebäudeteile dürfen die Baugrenze bis maximal 1,50 m (senkrecht zur Baugrenze) überschreiten. Diese Vorsprünge dürfen 1/3 der an der Baugrenze gelegenen Gebäudeseite nicht überschreiten.
SD 00° bis 00°: **Satteldach** mit Angabe der Dachneigung (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO).
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB): Die im Plan eingetragenen **Firstrichtungen** sind zwingend vorgeschrieben. Untergeordnete Bau- und Gebäudeteile können von dieser Firstrichtung abweichen (z.Bsp. Garagen, Widerkehr).
4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB):
Fahrbahn,
Fußgängerbereich (Gehweg).
5. **Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB):
Umspannstationen.
6. **Grünflächen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 und Absatz 6 BauGB):
Öffentliche Grünfläche,
Verkehrsgrünfläche.

7. **Flächen für Aufschüttungen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 17 BauGB):
Aufschüttungen:
Der im Plan ausgewiesene 15,00 m breite Schutzstreifen entlang der Aitrach, gemessen von Böschungsoberkante Ufer Aitrach bis Böschungsfuß der Auffüllung, ist in dem jetzt vorhandenen ursprünglichen Zustand zu belassen und darf nicht aufgefüllt werden.
Die im Plan eingezeichnete Bepflanzung sowie der Fußweg hat im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Der Übergang vom nicht aufgefüllten Gelände hat in einer Böschung mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:3 zu erfolgen.
Im übrigen ist das gesamte Gelände entsprechend den Straßenhöhen, mindestens jedoch auf eine Höhe von 615,40 über NN aufzufüllen (§ 52 Absatz 1 Nr. 17 LBO).
8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Absatz 1 Nummern 20 und 25 sowie Absatz 6 BauGB):
Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB),
Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB):
Die Baumstandorte können von den zeichnerischen Festsetzungen geringfügig abweichen (§ 30 Absatz 1 BauGB).
Pro 200 m² Baulandfläche ist je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Sie können als Einzelbäume oder in Gruppen gepflanzt werden. Nadelgehölze sind zu vermeiden.
Die Bäume sind bis zur Bauabnahme bzw. bis spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude zu pflanzen.
Erhalten von Bäumen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB).
Zu beseitigende Bäume.
9. **Sonstige Planzeichen:**
Grenze des räumlichen **Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes (§ 9 Absatz 7 BauGB).
Umgrenzung von **Flächen für Garagen** (§ 9 Absatz 1 Nummern 4 und 22 BauGB): Garagen dürfen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen erstellt werden.
Die im Bebauungsplan gesondert ausgewiesenen Flächen für Garagen dürfen nur mit eingeschossigen Garagengebäuden überbaut werden.
Umgrenzung von **Flächen für Tiefgaragen** (§ 9 Absatz 1 Nummern 4 und 22 BauGB).
Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Aichstetten (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)
Form und Lage der Gebäude als Richtlinie (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB).
Umgrenzung der **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Absatz 1 Nr. 10 und Absatz 6 BauGB).
Die **Sichtflächen an Straßeneinmündungen** sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von maximal 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
Umgrenzung der **von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen** von Böschungsfuß Aitrach bis Böschungsfuß Aufschüttung (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 und Absatz 6 BauGB).
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Absatz 4 und § 16 Absatz 5 BauNVO).
Vorschlag für neue Flurstücksgrenzen.
Bestehende Flurstücksgrenzen.
Flurstücksnummer.
Bestehende Gebäude.
Geplante Straßenhöhen.
Geplante Erdgeschossfußbodenhöhe.

10. **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO):
Im Schutzstreifen zwischen Böschung und Gewässer sind Nebenanlagen und alle baulichen Anlagen nicht zulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen als Gebäude in der nicht überbaubaren Fläche im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO nicht zulässig.
Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.
Als weitere Ausnahme sind Kleingewächshäuser bis 10 m² Grundfläche, einer Firsthöhe von h = 2,50 m zulässig und zwar:
c) sie werden nicht im Vorgarten aufgestellt und
d) sie werden entweder am Haus angebaut oder durch Sichtschutzeinrichtungen (Hecken, Sträucher) abgedeckt.
Sichtschutzblenden bis 2 m Höhe und Pergolen bis zu 2,40 m fertiger Höhe können als Ausnahme und dabei nur in Holz zugelassen werden.

VI. Örtliche Bauvorschriften – Fläche Erweiterung Plangebiet (2. Änderung)

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO):
Gebäudeecken ohne klare Begrenzung und ohne Abstütungen sind unzulässig. Die Abstütungen sind senkrecht und ohne Rundbogen auszuführen.
Als **Fassadenmaterialien** sind nur Putz und Holz zugelassen. Durch diese Materialien sind die Fassaden in angemessenem Verhältnis zu gliedern. Imitierende Materialien sind unzulässig.
Fassadenverkleidungen mit glänzender und dunkler Oberfläche sowie Beton oder Sichtbeton und Keramikverblendungen sind unzulässig.
Verkleidungen aus Kupfer, Zink oder Titanzink können an einzelnen Bauteilen ausnahmsweise zugelassen werden.
Erker sind nur an der Trauf- oder an der Giebelseite zugelassen und dürfen die Dachfläche nicht überragen. Die Gesamtbreite darf nicht mehr als 3,00 m und die Ausladung nicht mehr als 1,50 m betragen.
An- und Nebenbauten (Garagen) sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzugleichen. Ihre Dachneigung und Dachdeckung sind wie beim Hauptgebäude auszuführen.
2. **Außenwände, Putze und Farben** (§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO):
Für Außenwände sind geschleibte Putze vorzusehen. Struktur- und Zierputze wie Bollenputze oder gemusterte Putze sind unzulässig.
3. **Dachform, Dachneigung** (§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO):
Die im Plan eingeschriebene Dachform und Dachneigung ist einzuhalten.
4. **Dachgestaltung** (§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO):
Die **Dächer der Hauptgebäude** sind symmetrisch auszuführen.
Die **Dachflächen** sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Asbest- oder Faserzementplatten sind nicht zulässig. Dies gilt auch bei Neueindeckung bestehender Gebäude und für Dachgauben.
Dachüberstände müssen an allen Seiten mindestens 0,80 m betragen.
Liegende Dachfenster sind nur als Ausnahme mit maximal 1,00 m² Glasfläche zulässig.
Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der Dachdeckung anpassen. Sie sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
5. **Dachgauben** (§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO):
Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig entweder als Schlep-, Dreiecks- oder Giebelgauben. Die Kombination verschiedener Dachaufbauten ist nicht zulässig.

Schlepp- und Dreiecksgauben dürfen nicht höher als 1,30 m sein, senkrecht gemessen vom Aufsatzpunkt der Gaube auf der Dachhaut bis zur Oberkante der Dachhaut der Gaube.

Die Breite einer **Giebelgaube** darf höchstens 2,50 m betragen.

Die **Gesamtlänge aller Gauben** einer Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.

Der **seitliche Abstand** der Dachgaube zum Ortgang muss mindestens 3,50 m betragen, zum First mindestens 1,50 m. Der Abstand zweier Gauben voneinander muss mindestens 1,00 m betragen.

Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

6. **Balkone** (§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO):

Balkone sind nur unter Dach zulässig. Bei einer Ausladung von über 1,25 m ist eine Abstützung, die bis zum Boden geführt wird, vorgeschrieben. Sie sind in Holz und/oder Stahl auszuführen.

7. **Wandöffnungen:**

Fenster und sonstige Glasflächen müssen ab einer Fläche von 1,50 m² gegliedert werden. Die Sprossen müssen mindestens 25 mm stark sein.

Außen sichtbare Rollladenkästen sind nicht zulässig.

Glasbausteine sowie grob strukturierte und farbige Ziergläser sind nicht zulässig.

8. **Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO):

Es gelten die im Plan eingetragenen **Erdgeschossfußbodenhöhen**. Diese werden den Traufhöhen zugrundegelegt.

Als **Traufhöhen** der Wohngebäude werden festgelegt:

- bei zweigeschossigen Gebäuden (II = I + ID): maximal 4,00 m,
- bei zweigeschossigen Gebäuden (II): maximal 6,30 m und
- bei dreigeschossigen Gebäuden (III = II + ID): maximal 6,30 m.

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Fußbodenhöhe/Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (§ 2 Absatz 5 LBO).

9. **Einfriedungen** (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO):

Einfriedungen aus Holz sind nur mit waagerechten oder senkrechten Brettern bzw. Latten auszuführen. Die maximale Höhe darf 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Sockelmauern sind unzulässig.

Einfriedungen mit Hecken und Buschgruppen sowie eingegrünte

Drahtzäune in gleicher Höhe sind zulässig. Geometrisch geschnittene Hecken und Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Der Abstand von Hecken bzw. Einfriedungen zur Grenze der Verkehrsflächen muss betragen:

- im Bereich der Gehwege ein Sicherheitsstreifen von 0,20 m und
- im Bereich der Fahrbahnen ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m.

10. **Antennen** (§ 74 Absatz 1 Nr. 4 LBO):

Es ist nur eine **Außenantennenanlage** pro Gebäude zulässig.

11. **Schornsteine:**

Schornsteine sind möglichst im Firstbereich in Hausmitte anzuordnen.

Kunststoff- und Blechverkleidungen sowie profilierte Kaminabdeckungen sind unzulässig.

12. **Mülltonnen-Standplätze** (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO):

Müllsammelbehälter müssen pro Gebäude zusammengefasst und optisch abgeschlossen untergebracht werden.

13. **Überdachte Stellplätze:**

Überdachte Stellplätze sind als Holzkonstruktion zu erstellen. Sie dürfen an drei Seiten mit senkrechter Schalung geschlossen werden. Die Wände sind zu begrünen.

14. **Garagenzufahrten** (§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO):
Die **Zufahrtsbreite** von Garagen darf pro Grundstück einmal maximal 5,00 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von ca. 1,00 m zwischen den Einfahrten anzuordnen.
Die **Zufahrten** sind in Schotterrasen, Kies oder Pflaster – möglichst mit Rasenfuge – auszuführen.
15. **Wintergärten:**
Die bauliche Ausführung ist bei einer überwiegenden Verglasung in Holz oder Metall zu erstellen.
16. **Oberirdische Versorgungsleitungen** (§ 74 Absatz 1 Nr. 5 LBO):
Alle zur Versorgung dienenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu verkabeln.
17. **Werbeanlagen:**
Werbetafeln und Schriftzüge sind grundsätzlich unzulässig. In Ausnahmefällen können unbeleuchtete Schilder in einer maximalen Größe von 0,70 m auf 0,30 m an nur einer Hausseite im Bereich der Erdgeschoss-Fassade zugelassen werden.

VII. Örtliche Bauvorschriften – Fläche übriges Plangebiet

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO):
Holzblockhäuser sind nur in Ausnahmefällen zulässig.
Gebäudeecken ohne klare Begrenzung und ohne Abstützung sind unzulässig. Die Abstützung ist senkrecht und ohne Rundbogen auszuführen.
Als **Fassadenmaterialien** sind nur Putz und Holz zugelassen. Durch diese Materialien sind die Fassaden in angemessenem Verhältnis zu gliedern.
Imitierende Materialien sind unzulässig.
Fassadenverkleidungen mit glänzender und dunkler Oberfläche sowie Beton oder Sichtbeton und Keramikverblendungen sind unzulässig.
Verkleidungen aus Kupfer, Zink oder Titanzink können an einzelnen Bauteilen ausnahmsweise zugelassen werden.
Erker sind nur an der Trauf- oder an der Giebelseite zugelassen und dürfen die Dachfläche nicht überragen. Die Gesamtbreite darf nicht mehr als 3,00 m und die Ausladung nicht mehr als 1,50 m betragen.
An- und Nebenbauten (Garagen) sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzugleichen. Ihre Dachneigung und Dachdeckung sind wie beim Hauptgebäude, auch bei Grenzgaragen – abweichend vom § 7 Absatz 1 Nr. 1 LBO -, auszuführen.
2. **Außenwände, Putze und Farben** (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO):
Für Außenwände sind geschleibte Putze vorzusehen. Struktur- und Zierputze wie Bollenputze oder gemusterte Putze sind unzulässig.
3. **Dachform, Dachneigung** (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO):
Die im Plan eingeschriebene Dachform und Dachneigung ist einzuhalten.
4. **Dachgestaltung** (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO):
Die **Dächer der Hauptgebäude** sind symmetrisch auszuführen.
Die **Dachflächen** sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Asbest- oder Faserzementplatten sind nicht zulässig. Dies gilt auch bei Neueindeckung bestehender Gebäude und für Dachgauben.
Dachüberstände müssen an allen Seiten mindestens 0,80 m betragen.
Liegende Dachfenster sind nur als Ausnahme mit maximal 1,00 m² Glasfläche zulässig.
Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der Dachdeckung anpassen. Sie sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

5. **Dachgauben** (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO):
Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig entweder als Schlepp-, Dreiecks- oder Giebelgauben. Die Kombination verschiedener Dachaufbauten ist nicht zulässig.
Bei **Schlepp- und Dreiecksgauben** darf die Höhe der Gaube, gemessen von Oberkante Dachhaut bis Oberkante Dachhaut Gaube nicht höher als 1,30 m sein.
Die Breite einer **Giebelgaube** darf höchstens 2,50 m betragen.
Die **Gesamtlänge aller Gauben** einer Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.
Der **seitliche Abstand** der Dachgaube zum Ortgang muss mindestens 3,50 m betragen, zum First mindestens 1,50 m. Der Abstand zweier Gauben voneinander muss mindestens 1,00 m betragen.
Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
6. **Balkone** (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO):
Balkone sind nur unter Dach zulässig. Bei einer Ausladung von über 1,25 m ist eine Abstützung, die bis zum Boden geführt wird, vorgeschrieben. Sie sind in Holz und/oder Stahl auszuführen.
7. **Wandöffnungen:**
Fenster und sonstige Glasflächen müssen ab einer Fläche von 1,50 m² gegliedert werden. Die Sprossen müssen mindestens 25 mm stark sein. Außen sichtbare Rollladenkästen sind nicht zulässig. Glasbausteine sowie grob strukturierte und farbige Ziergläser sind nicht zulässig.
8. **Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 73 Absatz 1 Nr. 7 LBO):
Sofern durch Eintragungen im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, werden die **Erdgeschossfußbodenhöhen** der einzelnen Gebäude mit + 30 cm über Straßenniveau festgelegt. Maßgebend ist hierbei die in der Straßenmitte (Straßenachse) gemessene Höhe, bezogen auf die Mitte der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist.
Als **Traufhöhen** der Wohngebäude werden festgelegt:
- bei zweigeschossigen Gebäuden (II = I + ID): maximal 4,00 m,
- bei zweigeschossigen Gebäuden (II): maximal 6,30 m und
- bei dreigeschossigen Gebäuden (III = II + ID): maximal 6,30 m.
Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Fußbodenhöhe/Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (§ 2 Absatz 5 LBO).
9. **Einfriedungen** (§ 73 Absatz 1 Nr. 5 LBO):
Einfriedungen sind nur in Holz mit waagerechten oder senkrechten Brettern bzw. Latten auszuführen. Die maximale Höhe darf 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Sockelmauern sind unzulässig.
Einfriedungen mit Hecken und Buschgruppen sowie eingegrünte Drahtzäune in gleicher Höhe sind zulässig. Geometrisch geschnittene Hecken und Nadelgehölzhecken sind unzulässig.
Der Abstand von Hecken bzw. Einfriedungen zur Grenze der Verkehrsflächen muss betragen:
- im Bereich der Gehwege ein Sicherheitsstreifen von 0,20 m und
- im Bereich der Fahrbahnen ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m.
10. **Antennen** (§ 73 Absatz 1 Nr. 3 LBO):
Es ist nur eine **Außenantennenanlage** pro Gebäude zulässig.
11. **Schornsteine:**
Schornsteine sind möglichst im Firstbereich in Hausmitte anzuordnen. Kunststoff- und Blechverkleidungen sowie profilierte Kaminabdeckungen sind unzulässig.

12. **Mülltonnen-Standplätze** (§ 73 Absatz 1 Nr. 5 LBO):
Müllsammelbehälter müssen pro Gebäude zusammengefasst und optisch abgeschlossen untergebracht werden.
13. **Überdachte Stellplätze:**
Überdachte Stellplätze sind als Holzkonstruktion zu erstellen. Sie dürfen an drei Seiten mit senkrechter Schalung geschlossen werden. Die Wände sind zu begrünen.
14. **Garagenzufahrten** (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO):
Die **Zufahrtsbreite** von Garagen darf pro Grundstück einmal maximal 5,00 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von ca. 1,00 m zwischen den Einfahrten anzuordnen.
Die Zufahrten sind in Schotterrasen, Kies oder Pflaster – möglichst mit Rasenfuge – auszuführen.
15. **Wintergärten:**
Die bauliche Ausführung ist bei einer überwiegender Verglasung in Holz oder Metall zu erstellen.
16. **Oberirdische Versorgungsleitungen** (§ 73 Absatz 1 Nr. 4 LBO):
Alle zur Versorgung dienenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu verkabeln.
17. **Werbeanlagen:**
Werbetafeln und Schriftzüge sind grundsätzlich unzulässig. In Ausnahmefällen können unbeleuchtete Schilder in einer maximalen Größe von 0,70 m auf 0,30 m an nur einer Hausseite im Bereich der Erdgeschoss-Fassade zugelassen werden.

VIII. Hinweise – Fläche Erweiterung Plangebiet (2. Änderung)

1. (leer)
2. Es wird empfohlen, sämtliche planerischen und gestalterischen Maßnahmen grundsätzlich mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
3. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne des Staatlichen Vermessungsamtes Wangen im Maßstab 1:500 zugrunde. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.
4. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen **archäologische Fundstellen** (z.Bsp. Mauern, Gruben, Brandschichten oder ähnliches) angeschnitten oder **Funde** gemacht werden (wie z.Bsp. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
5. Auf die Merkblätter „Bodenschutz bei der Bauleitplanung“ und „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird hingewiesen. Ihre Inhalte sind zu beachten.
6. Die Abstände der Garagentore von öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 6 m betragen oder sind mit elektrischen Türöffnern zu versehen.
7. Der Grundwasserstand im Bereich des Bebauungsplanes kann bis über die Höhe 610,50 m über NN ansteigen. Kellergeschosse sind deshalb als wasserdichte und gegen Auftrieb gesicherte Wannen auszuführen. Bei Lagerung erdverlegter Heizöltanks sind diese gegen Aufschwimmen zu sichern.
Bei eventuell auftretenden Schäden durch Hochwasser übernimmt das Land keinerlei Haftung.
8. Die Kellerdurchbrüche sind druckwassersicher auszuführen. Eventuelle Abläufe im Kellergeschoss sollten mit Rückschlagventilen ausgerüstet werden.

9. **Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 Absatz 1 LBO):
Ordnungswidrig nach § 74 Absatz 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwider handelt.

IX. Hinweise – Fläche übriges Plangebiet

1. Die **Höhenlage** richtet sich nach dem Einschrieb im Bebauungsplan „EFH-Höhen“ (§ 9 Absatz 2 BauGB und § 11 Absatz 2 LBO).
2. Es wird empfohlen, sämtliche planerischen und gestalterischen Maßnahmen grundsätzlich mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
3. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne des Staatlichen Vermessungsamtes Wangen im Maßstab 1:500 zugrunde. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.
4. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen **archäologische Fundstellen** (z.Bsp. Mauern, Gruben, Brandschichten oder ähnliches) angeschnitten oder **Funde** gemacht werden (wie z.Bsp. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
5. Auf die Merkblätter „Bodenschutz bei der Bauleitplanung“ und „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird hingewiesen. Ihre Inhalte sind zu beachten.
6. Die Abstände der Garagentore von öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 6 m betragen.
7. Der Grundwasserstand im Bereich des Bebauungsplanes kann bis über die Höhe 610,50 m über NN ansteigen. Kellergeschosse sind deshalb als wasserdichte und gegen Auftrieb gesicherte Wannen auszuführen. Bei Lagerung erdverlegter Heizöltanks sind diese gegen Aufschwimmen zu sichern.
Bei eventuell auftretenden Schäden durch Hochwasser übernimmt das Land keinerlei Haftung.
8. Die Kellerdurchbrüche sind druckwassersicher auszuführen. Eventuelle Abläufe im Kellergeschoss sollten mit Rückschlagventilen ausgerüstet werden.
9. **Ordnungswidrigkeiten** (§ 74 Absatz 1 LBO):
Ordnungswidrig nach § 74 Absatz 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwider handelt.

X. Anmerkungen

1. **Kanalisation**
Entwässerung im Mischsystem.
2. **Wasserversorgung**
Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.

XI. Anlagen

1. Lageplan vom 14. September 1984 in der Fassung vom 7. Oktober 1998 (Kopie verkleinert)
2. Zeichenerklärungen 1. Änderung und 2. Änderung