

ANLAGE 1

1. MASSNAHMEN IM PRIVATEN BEREICH

1.1 Garagenvorplätze
Können eingepflastert werden. Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, ist ein Grünstreifen von mind. 1,25 m Breite anzulegen.

1.2 Pflanzung von Hausbäumen
Die Grünflächen der Grundstücke sind mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Nadelhölzler sind zu vermeiden.
Die im Plan ausgewiesenen Bäume sind zwingend und zwar:

- = Laubbäume groß
○ = Laubbäume mittlere Größe

Als Regel gilt je Grundstück Bäume

Vogelkirsche
Birken
Hainbuche
Spitzahorn
alle Hochstamm-Obstbäume

Sommer-Interlinde
Kastanie
Bergahorn

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR

WR = Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, u. § 16 + 17 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als
Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)

0,4

GRZ = Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

0,7

GFZ = Geschosflächenzahl
(§ 20 BauNVO)

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 BauGB u. § 22 Abs. 1 - 4 BauNVO)

E

Offene Bauweise,
nur Einzelhäuser zulässig

E/B

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Garagen können abweichend von der LBO mit
einer Firsthöhe von 5,00 m errichtet
werden (b)

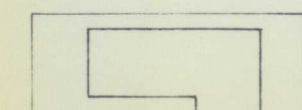
SD 26 - 28°

Satteldach mit Angabe der Dachneigung
(§ 73 Abs. 1 LBO)

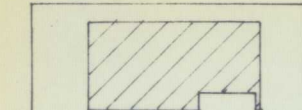
F

Firstrichtung für das Hauptgebäude
zwingend, Winkelbau möglich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

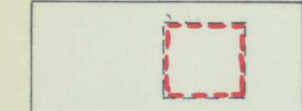
SONSTIGE FESTSETZUNGEN



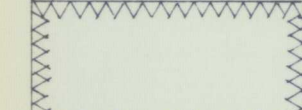
Form und Lage der Gebäude als Richt-
linie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Vorhandene Gebäude



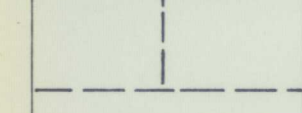
Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



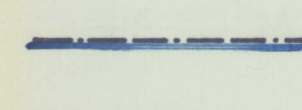
Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



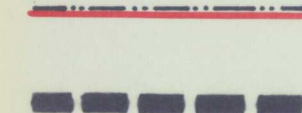
Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



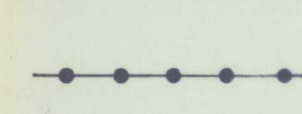
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



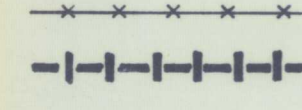
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



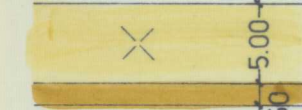
Baulinie (§ 9 Abs. 2 BauNVO)



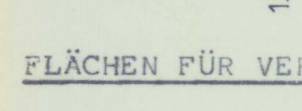
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung für Bereiche unterschiedlicher
Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



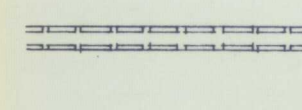
Grundstücksgrenze best. wird durch Kauf geändert
Grenze genehmigtes Baugebiet /
Erweiterungsbereich



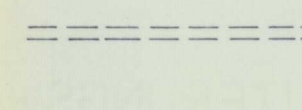
Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1
Nr. 11 BauGB) Fahrbahn, x Höhenangabe
über M.N., Gehweg / Schrammbord



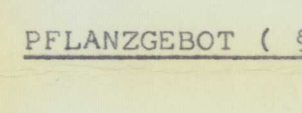
Umformstation



Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht



Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht



Große Bäume



Mittlere Bäume

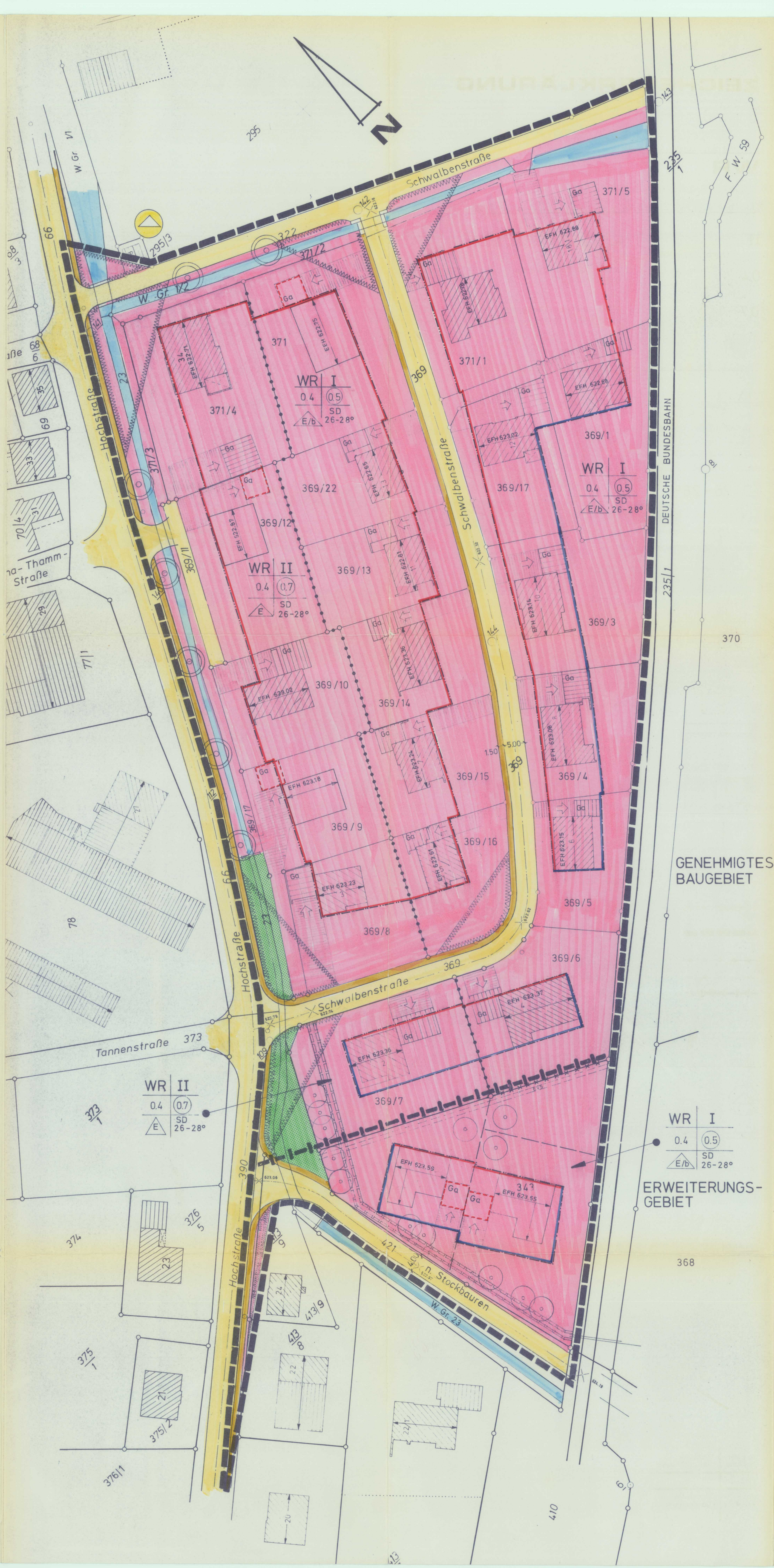
Art der

Nutzung

GRZ

Bau-
weiseZahl der
Vollgeschosse

GFZ

Dachform
DachneigungFlächenschema der
Nutzungsschablone

Bebauungsplan Aichstetten "SÜD-OST"

Festsetzungen in Textform

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und der
BauNVO i.d.F. vom 15.03.1977, geändert durch
Verordnung vom 12.12.1986)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1.1 WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauGB)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 u. 17 BauNVO)

1.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze
festgesetzt (§ 17, Abs. 4 BauNVO)

1.2.2 Die Höhenlage der Gebäude (§ 9, Abs. 2 BauGB)
Die Höhenlage der einzelnen baulichen Anlagen und
Gebäude ist vor Einreichung des Baugesuches mit der
Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
Für die Festlegung gelten in der Regel die Einschnitte
im Bebauungsplan (EPH)

1.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16, Abs. 3 BauNVO)

1.2.3.1 Die Wandhöhe der als eingeschödig ausgewiesenen
Wohngebäude (Hauptgebäude) wird mit max. 4,00 m,
gemessen am Ausgang von der Oberkante gepl. Gelände
bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
festgesetzt. Rücksprünge bis ca. 1,25 m sind im Einzel-
fall zulässig.

1.2.3.2 Die Wandhöhe der als zweigeschödig ausgewiesenen
Wohngebäude (Hauptgebäude) wird mit max. 6,30 m,
gemessen wie 1.2.3.1, festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
Offene Bauweise lt. Planbeschrieb.
Soweit die besondere Bauweise festgesetzt ist, können
Garagen als Grenzgaragen mit einer Firsthöhe von
max. 5,00 m erstellt werden.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
Die im Plan eingetragene Stellung der Gebäude und der
Hauptfirstrichtung sind zwingend einzuhalten.

1.5 Nutzung (§ 3, Abs. 4 BauNVO)
Bei eingeschödig Bauweise sind nicht mehr als
2 Wohnungen zulässig, bei zweigeschödig Bauweise
nicht mehr als 3 Wohnungen.

1.6 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen als Gebäude sind in der nicht überbaubaren
Fläche im Sinne des § 14, Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Wasser,
Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind
gemäß § 14, Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.
Als weitere Ausnahme sind Kleingewächshäuser bis 10 qm
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.

Sichtschutzeinrichtungen bis 2 m Höhe und Pergolen bis zu
2,40 m fertiger Höhe können als Ausnahme und dabei
nur in Holz ausgeführt werden.

1.7 Die Gestaltung der Straßen erfolgt im Einvernehmen
mit der örtlichen Straßenverkehrsbehörde und der
Polizeidirektion.

1.8 Sichtfelder
Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung,
Einfriedung oder Bepflanzung über 0,70 m gemessen
von OK, Fahrbahnkante, freizuhalten.

1.9 Garagen

Garagen dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücks-
flächen, oder den hierfür besonders vorgesehenen
flächen, erstellt werden. Grenzbebauung ist möglich.
Dachvorsprünge von max. 0,40 m über die Grundstücksgrenze
sind zulässig. Firsthöhe bei freistehenden
Garagen mit Satteldach max. 5,00 m. Flachdachgaragen
können nur im früheren Geltungsbereich zugelassen werden.
Die eingetragenen Garagen innerhalb der überbaubaren
flächen gelten als Richtlinie (§ 23, Abs. 5 BauNVO)

1.9.1 Pflanzgebot (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Die Eingrünung der Bebauung sowie die Gestaltung und
Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist
entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan und
den besonderen Festsetzungen - Anlage 1 - vorzu-
nehmen.

2. Baurechtliche Festsetzung

(§ 73 LBO i.d.F. vom 26.11.1983)

2.1 Die Garagen können in den Hauptbaukörper und in die
zulässige Dachneigung einbezogen, oder freistehend mit
Flachdach, oder mit Satteldach bis 22° Dachneigung
errichtet werden.
Die giebelseitigen Wände bzw. die Giebelbereiche der
freistehenden Garagen sollten mit einer Holzschalung
(Deckelschalung) versehen werden. Das Holz ist wie
in Ziff. 2.7 beschrieben zu behandeln.

2.2 Dachneigungen sind nicht zulässig.
Dachaufbauten sind zulässig, sind jedoch in Form und
Größe mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen
(§ 73, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.3 Liegende Dachfenster sind beschränkt zulässig. Die
Summe der breiten aller aller auf einer Dachfläche
eingebauten Fenster darf ein Sechstel der Dachfläche
- gemessen von Giebel zu Giebel - nicht überschreiten.
(§ 73, Abs. 1, Nr. 1 LBO)

2.4 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit gleicher Dach-
neigung auf beiden Seiten zu versehen.
Dachneigung siehe Planbeschreibung.
Dies gilt auch wenn bei einem bestehenden Gebäude die
Dachkonstruktion geändert wird. (§ 73, Abs. 1,
Nr. 1 LBO)

2.5 Die Dächer sind in der Regel mit einem Dachüberstand
von mind. 0,80 m an Ortsgang und Trauf auszubilden.
(§ 73, Abs. 1, Nr. 1 LBO)

2.6 Dachdeckung (§ 73, Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Dachdeckung hat an den Gebäuden mit dunkel an-
geordneten Tondachziegel, oder mit dunkel durchge-
firbten Betondachsteinen zu erfolgen. Dies gilt auch bei
Neueindeckung best. Gebäude. Für Solar Kollektoren
können im Einzelfall, nach Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde, Ausnahmen zugelassen werden.

2.7 Außenwände (§ 73, Abs. 1, Nr. 1 LBO)
Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauer-
flächen und holzverschaltete Flächen vorzusehen.
Am Hauptgebäude sollten mind. 15% der Außenwandflächen
mit einer Holzschalung (Deckelschalung) versehen
werden. Für die Nebengebäude gilt 2%.
Sämtliche Holzteile sind entweder im Naturkorn zu
belassen, oder mit hellen Brauntönen zu streichen.
Balkone sind organisch in die Fassade einzubeziehen.

2.8 Antennen (§ 73, Abs. 1, Nr. 3 LBO)
Sofern die Antennen nicht innerhalb des Dachraumes
angeordnet, oder an eine Gemeinschaftsantenne ange-
schlossen werden können, sind mehr als eine Außen-
antenne je Gebäude unzulässig.

2.9 Freileitungen (§ 73, Abs. 1, Nr. 4 LBO)

Sämtliche Freileitungen sind vorbehaltlich anderer
gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.

2.10 Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen sind als Hecken oder
beidseitig mit durchgehenden Buschgruppen einge-
pflanzten Maschendraht - Höhe max. 0,80 m - auszuführen.
Einfriedungen aus imprägniertem Holz mit senkrechten
oder waagrecht besäumten Brettern oder Latten
(Staketten) sind zulässig. Gartenmauern sind grund-
sätzlich nur als Stützmauern zulässig. Unbehandelte
Sichtstötzflächen sind nicht zulässig.
Einfassungen gegen Verkehrsflächen dürfen nur in Form
von Granitpflastersteinen, oder ähnlich, hergestellt
werden.

Der Abstand von Hecken zur Verkehrsfläche muß soweit
im Plan nicht anders festgesetzt - betragen:

a) Im Bereich der Gehwege von der Vorderkante Pflaster
bis Vorderkante Hecke mind. 0,20 m.

b) Im Bereich des Sicherheitsstreifens von der Vorder-
kante Bordstein bis Vorderkante Hecke mind. 0,50 m.
Bei der Pflanzung von losen Gebüsch gelten diese
Mindestabstände sinngemäß.

2.11 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als
Steilplätze oder als befestigte Hoffläche dienen,
grünflächig anzupflanzen. (Siehe Anlage 1)

2.12 Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf je Grundstück
max. 5,00m betragen. Die Zufahrtsfläche darf nicht
schwarz geteert werden. (§ 73, Abs. 1, Nr. 1 LBO)
Treffen an der Grundstücksgrenze Garagen zusammen, so
ist ein Pflanzstreifen von mind. 1,25m zwischen den
Einfahrten anzuordnen.

3. Hinweise

3.1 Die Abstände der Garagentore von öffentlichen Ver-
kehrsflächen müssen mind. 6,0 m betragen.

3.2 Die im Plan angetragenen Erdschön-/Fußbodenhöhen
sind Rohfußbodenhöhen und zwingend einzuhalten.
Die Bauvorlagen sind mit Geländeprofilen zu versehen.

3.3 Die Seitenverhältnisse des Hauptbaukörpers sollten
ca. 1:1,3 sein, wobei sich die Hauptfirstrichtung
wie im Plan eintragen erstrecken muß.

3.4 Die straßenseitigen Fassaden sollen, um ein gutes
Straßenbild zu erhalten, harmonisch gegliedert sein.
(Vor- / Rücksprünge)
Eine Überschreitung der Baugrenze durch kleine
Vorsprünge (z.B. Eingangsüberdachungen) wird zu-
gelassen.
Die Hauptgebäudeflucht darf die Baugrenze nicht
überschreiten.

3.5 Sämtliche planerischen und gestalterischen Maßnahmen
sind grundsätzlich vor Einreichung des Baugesuches
mit dem Kreisbauamt Wangen abzustimmen.

3.6 Kleinbiotope sind zulässig.

BEBAUUNGS- PLAN AICHSTETTEN SÜD - OST M 1: 500

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

DEM LAGEPLAN
DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
DER BEGRÜNDUNG

VERFAHREN:

1. DER GEMEINDERAT HAT DIESEM ENTWURF AM 26.05.88
ZUGESTIMMT

2. DIESER BEBAUUNGSPLANENTWURF HAT MIT BEGRÜNDUNG
GEMÄSS § 3 (2) BauGB IN DER ZEIT VOM - 3. Okt. 1988
BIS - 7. Nov. 1988 BEIM BÜRGERMEISTERAMT ZUR ÖFFENTLICHEN
EINSICHTNAHME AUSGELEGEN. DIE AUSLEGUNG WURDE
AM 23. Sep. 1988 BEKANNTGEMACHT

3. DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BauGB VOM
GEMEINDERAT AM 11. Okt. 1990 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

4. DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS §§ 11 UND 203 BauGB AN DAS
LANDRATSAMT RAVENSBURG ANGEZEIGT AM 19. Dez. 1990

5. VOM LANDRATSAMT RAVENSBURG WURDE DIE GESETZMÄßIGKEIT DER
SATZUNG GEMÄSS § 11 BauGB BESTÄTIGT DURCH ERLAS
VOM - 4. Jan. 1991

6. BEKANNTGABUNG DER DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS GEMÄß
§ 12 BauGB AM 17. Jan. 1991

7. GEMÄß § 12 BauGB IN KRAFT GETRETEN AM 18. Jan. 1991

Das Anmeldeverfahren gem. § 11 BauGB
wurde mit Verfügung vom 14.3.91
Nr. 4-4034/91 abgeschlossen.
Ravensburg, den 14.3.91
LANDRATSAMT

Leonhard Stölze
Architekt
Lindenerstraße 11
7371 Aichstetten
Telefon 0 71 82 / 13 84

LANDRATSAMT
RAVENSBURG

Anerkannt: Gefertigt:
Aichstetten, den 26. Mai 1988 Aichstetten, den 21. April 1988

Bürgermeister: Architekt: