Zeichenerklärung

Art der Baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

- WS — Kleinsiedlungsgebiet
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WB — Besonderes Wohngebiet

Gemischte Bauflächen

- MD — Dorfgebiet
- MI — Mischgebiet
- MK — Kerngebiet

Gewerbliche Bauflächen

- GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet

Sonderbauflächen

- SO — Sondergebiet

Mass der baulichen Nutzung

- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,8 — Geschossflächenzahl
- 3,0 — Baumassenzahl

Bauweise

- o — Offene Bauweise
- b — Besonderer (abweichender) Bauweise
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche

- Baulinie
- Baugrenze

Einrichtungen u. Anlagen zur Versorgung mit Gütern u. Dienstleistungen

- Schule
- Kläranlage
- Umformerstation

Verkehrsflächen

- Gehweg / Fahrbahn
- Wohnstraße
- Straßenbegrenzungslinie
- Einrich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fuß- und Radweg
- Fußweg
- P — Parkplätze

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Dauerkleingarten
- PG — Private Grünfläche
- SP — Spielplatz
- V — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S.v. § 127 (2) 4 BauGB
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
- Sichtflächen (von der Bebauung hinzuhaltende Grundstücksfläche) Anpflanzungen und Einfriedungen max. 0,80 m hoch

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

- Landwirtschaft
- Forstwirtschaft

Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

- Pflanzbindung für Einzelbäume und Sträucher
- Pflanzgebot für Einzelbäume (Laubbäume)
- Pflanzgebot für Sträucher (Feldgehölze)
- Pflanzgebot für Extensivfläche

Sonstige Planzeichen

- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- TG — Tiefgarage
- Mit Leitungsrecht belegte Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 421,50 — Hauptrichtung der Gebäudeaußenseite bzw. Hauptfirstrichtung mit Firsthöhe
- Geplante Grenze (unverbindlich)
- Geplanter Zufahrt (unverbindlich)
- Vom Geltungsbereich der Satzung ausgenommene Fläche
- Best. Gebäude

Fußschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Textteil

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) mit Änderung vom 20. 7. 1988 (BGBl. I S. 2093).

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) zuletzt durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 55)

In Ergänzung der Planeintragungen wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Bauliche Nutzung § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden entgegen § 4 (3) BauNVO auch in Ausnahmen nicht zugelassen.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Es werden max. 2 Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. (§9 Abs. 3 ZIff. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 ZIff. 2 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 16 (2) BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) und zulässige Geschoßfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb. Zahl der Vollgeschosse laut Planeinschrieb.
Als Ausnahme kann das Dachgeschoß als 2. Vollgeschoß zugelassen werden, wenn es durch Dachgauben ausgebaut wird.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 (3) BauNVO
Wandhöhe: als Höchstgrenze, bezogen auf geplantes Gelände, laut Planeinschrieb. Firsthöhe als Höchstgrenze, bezogen auf NN, laut Planeinschrieb.

2. Bauweise § 22 (2) BauNVO
Es sind Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser zulässig, gemäß Planeinschrieb.

3. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB
Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 (1) 4 BauGB
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Bei Grenzgaragen wird ein Baiwech von 80 cm zugelassen, wenn der Nachbar aus planungsrechtlichen Festsetzungen keine Grenzgarage erbauen darf.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauG
Die Sichtflächen an der Einmündung sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung hinzuhalten. Straucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80m über Fahrbahn nicht Überschreiten.

6. Leitungsrechte
Die mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche darf nicht überbaut werden.

7. Flächen für die Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. § 9 (1) 25 BauG
Die mit Pflanzbindung für Einzelbäume ausgewiesenen Standorte sind Richtlinie. Die Standorte können, soweit die Anlagen u. Gebäudeerschließung es erfordern, geringfügig geändert werden.
Die mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind anzulegen (z.B.als Mischwald, Magerrasen) und dauernd zu unterhalten. Im Straßenraum sind hochwüchsende, standortgerechte Laubbäume zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden: Ahorn (Acer platanoides), Linde (Tilia parvifolia), Eberesche (Sorbus aucuparia).
Als Abgrenzung zur umgebenden Landschaft sind im rückwärtigen Grundstücksbereich Obstbäume sowie hinwachsende Laubbäuche zu pflanzen. Vorgeschlagen werden hochstämmige Apfel- oder Birnbäume.
Baumöhe an Garagen (vgl. Ziff. 4) sind zu beplanzen.

8. Verkehrsflächen
Die Aufteilung der Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg) ist unverbindlich. § 9 (1) 11 BauG

9. Einschungen und Einbauten an Verkehrsflächen § 9 (1) 26 BauG
Die für die Herstellung der Verkehrsfläche (Straßenkörper) erforderlichen Aufschüttungen u. Abgrabungen sind vom Angrenzer gemäß Planeinschrieb auf den Grundstücksflächen zu dulden. Ebenso der Hinterfüllen für die Bordsteine oder Rabatten, sowie das Aufstellen von Lichtmasten und Verkehrszeichen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO § 73 (1) 1 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Die Farbgebung der Gebäude ist unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben und Wandverkleidungen ist nicht zulässig.
Die Dachdeckung soll mit Dachziegel oder Dachsteinen in dem Farben Naturrot bis Rotbraun ausgeführt werden.
Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie in baulichen Anlagen integriert sind.

2. Dachform und Dachneigung § 73 (1) 1 LBO
Die Dächer sind als Satteldächer, in Ausnahmen als Walmdach bzw. Krüppelwalmdach auszuführen. Dachneigung laut Planeinschrieb.
Dachaufbauten mit Dachmeisterbreite sind bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig (vgl. Abb. 1), weiter Dachaufbauten + Dachgauben auf einer Dachfläche nicht zulässig (s. Dreieckgauben dürfen in ihrer Ansichtsfläche 3,00 m höhe nicht überschreiten (vgl. Abb. 2). Dreieckgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben. Gaupenbauf sind zulässig. Der First ders Quergiebels darf nicht höher als der First des Hauptdaches sein (vgl. Abb. 3).
Garagen sind, wenn nicht in das Hauptgebäude einbezogen, in Dachform, Dachneigung u. Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen als grenzenanbau, welcher schalltechnis Geruchsauswirk sind baulich und gestaltnichtch ordnenader abzurücknenen.

3. Ver- und Entsorgungsleitungen § 73 (1) 4 LBO
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Regenwasserspeicher zur Gartenbewässerung werden empfohlen.

4. Außenantennen § 73 (1) 3 LBO
Das Anbringen von Außenantennen ist nicht zulässig. Es sind bedgleich Ummtnahn Antennen ersetzt.
Die Versorgung soll über BK-Kabel erfolgen.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen § 73 (2) 1 LBO
Aufschüttungen u. Abgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugesuchsgenehmigungsverfahren hinzuzeigen.

6. Gebäudehöhen § 73 (1) 7 LBO
Die Firsthöhe der Gebäude bezogen auf NN ist laut Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt. Als Fjrsthöhe ist der Oberkante der Firstkonsol anzusehen.
Die Wandhöhe wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Bergseitig: max. 4,50 m bei 1 Vollgeschoss
max. 6,50 m bei 2 Vollgeschossen

Talseitig: max. 6,00 m bei 1 Vollgeschoss
max. 8,00 m bei 2 Vollgeschossen
max. 9,00 m bei 2 Vollgeschossen und Garage im Untergeschoß

Der Wandhöhe wird von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut gemessen. (Vergl. Abb. 4)

7. Garagen und Stellplätze § 73 (1) 1 LBO
Die Garagenvorplätze u. Stellplätze dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche entwickelt werden. Garagenvorplätze und Stellplätze sollen gepflastert werden, vorzugsweise als Rasenpflaster. Wasserdiese Material bzw. durchgelagge Betonbodenplatten sind nicht zulässig.
Je Wohneinheit sind 1,5 Garagen oder Stellplätze zu erstellen.
Garagenstellplätze sind als Abstandsflächen von Garage zu Verkehrsfläche anzuegen, dieser Garagenvorplatz wird nicht als anrechenbarer Stellplatz gewertet.

8. Einfriedungen § 73 (1) 5 LBO
Die Grundstücke dürfen mit Büschen, Sträuchern und Hecken ohne Höhenbegrenzung und oder mit max. 1.00 m hohen Zäunen eingefriedet werden. Nachbarschaftsrechtliche Regelungen sind hierbei zu berücksichtigen.
Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

9. Nicht überbaute Grundstücksflächen § 73 (1) 5 LBO
Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Busch- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

10. Abweichungen von den Abstandsflächen
Entgegen den Festsetzungen des § 7 LBO sind Garagen, die mit dem Giebel an der Nachbargrenze stehen auch zulässig, wenn die Giebelhöhe von 4,0 m und die mittlere Höhe von 3,0 m überschritten wird.

Hinweise zum Textteil

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Bauaufsicht zu benachrichtigen. Es ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Eine dauerhafte Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß vom § 2 (1) BauGB	12.10.1992
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 2 (1) BauGB	16.08.1994
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am § 4 (1) BauGB	13.07.1994
Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB	22.08.1994
Auslegungsbeschluß vom § 3 (2) BauGB	24.10.1994
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 3 (2) BauGB	01.12.1994
Öffentliche Auslegung vom § 3 (2) BauGB	12.12.94 - 13.01.95
Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange am § 3 (2) BauGB	05. Jan. 1995
Dieser Bebauungsplan wurde am gem. § 10 BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Bühlerzell als Satzung beschlossen	7 & Feb. 1995
Bühlerzell, den	21. Feb. 1995
(Rechtsanhalter, Bürgermeister)	
Genehmigung landrat Aufsichtsbehörde vom 13.06.95 § 11 BauGB Az: 120-621-11	14. Juni 1995
Durchführung der Genehmigung	
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am § 12 BauGB	6. Juli 1995
In Kraft getreten am § 12 BauGB	6. Juli 1995
Für die Gemeinde Bühlerzell	
(Rechtsanhalter, Bürgermeister)	

Kreis Schwäbisch Hall

Gemeinde Bühlerzell

Baugebiet "Schafäcker"

Bebauungsplan

AUSGEFERTIGT:
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen textlichen Festsetzungen mit dem Beschluß des Gemeinderates übereinstimmt und daß die sonstigen Geschlüsse des Gemeinderats dieserhalb erfolgt sind und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bühlerzell, 21.02.1995

(Rechtsanhalter, Bürgermeister)

Maßstab 1:500

0 10 25 50M

Für den Entwurf:

Architekten Berplan
Gottlieger Straße 54
74523 Schwäbisch Hall

24.Februar.1994
13.Oktober.1994
22.Februar.1995

Freier Architekt Dipl.-Ing. (FH) D. Bierz
BDB
Berplan GmbL