

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: der § 8 ff. des Baugesetzbuches von 05.12.1986 (BGBl. I S. 2753), die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg von 03.10.1983 (BGBl. I S. 1) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung von 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetz vom 1.04.1995 (GBl. S. 51).

Planungsrechtliche Festsetzungen:
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung
1. Sondergebiet - Ferienhausbaugebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
 - Ferienhauser zur Nutzung als
 - Einzelhäuser max. 10,00 m x 7,00 m und
 - Doppelhäuser max. 10,00 m x 7,00 m
2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
 - Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Umbau vorgesehen - nicht zugelassen.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO)
 - Überbaute Grundflächen (GRZ) und zulässige Geschossflächen (GFZ) gemäß Flächennutzungsplan.
 - Zulässig sind 2 Vollgeschosse, von denen das Oberste in Dachraum liegt.
4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
 - Die Höhe des Gebäudes, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zur Schnittkante der Außenwand mit der höchstzulässige folgende Höhen nicht überschreitet:
 - bergseitig 3,75 m
 - talseitig 4,75 m
 - Die Firsthöhe darf höchstens 7,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche liegen.
5. Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind gemäß Flächennutzungsplan Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Gebäudehöhe von max. 10,00 m bei Einzelhäusern und max. 12,00 m bei Doppelhäusern.
6. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die gründergeschossbovenhöhe darf bergseitig nicht mehr als 0,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Die Höhe der 1.4 festgesetzten maximalen Gebäudedichte wird dabei zu beachten.
 - Zur Beurteilung der höhenmäßigen Lage sind den Baulängigen Geländeschnitte mit der eingetragenem RFL - Höhe beizufügen.
7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - In der Bebauungsplanung eingetragene Firstschrägung ist zwingend einzuhalten.
8. Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a) Haupterschließungsstraßen mit 5,50 m Breite
b) Befahrbare Wohnwege mit 3,50 m Breite
c) Fußwege mit 2,50 m Breite

Die Verkehrsflächen a) und b) dürfen nur zum Be- und Entladen von Fahrzeugen benützt werden.

6. Flächen für die Parien (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Die in Bebauungsplänen ausgewiesenen Gemeinschaftsteilplätze sind herzustellen.
Gärten und Stellplätze auf den Wohngrundstücken sind nicht zugelassen.
7. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch Bäume, Sträucher, Hecken, Blumen- und Gehblümpfen gärtnerisch auszugestalten und dauernd zu erhalten.
- 7.2 Für die als Gebietsbeurkundung festgesetzten privaten Grünflächen sind je Grundstück kleinkronige Laubbäume (Laubbuchenhähe), auszuflanzen, zu verwenden sind:
Cornus intermedia - Schneehaare Weibere
Corylus colurna - Hasel
Crataegus carrierei - Apfelkörner
Fraxinus diversifolia - einblüttrige Esche
Cornus aucuparia - Vogelbeere
Carpinus betulus - Farnhage - Stielehuche
Acer campestre - Feldahorn
entlang der Erhellungsstraßen und in Bereich der Teilanlage wird folgende Pflanzung festgesetzt:
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Farnhage
Prunus avium - Wildkirsche
- 7.4 Bei der Anlage von Stellplätzen sind für 6 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum auszustell zu den nach Glieder 7.1 - 7.3 festgesetzten Bäumen auszuflanzen und dauernd zu unterhalten.
8. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 b BauGB)
Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern.
Die ausgewiesenen Flächen für Stell- und Parkplätze westlich des wegs 102/7 und entlang von Bach 3 wird mit einer Pflanzbindung belegt.
9. Verkehrsgrünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Die Flächen für Umplanungen und Löschwasserbehälter sind durch Planflächen gekennzeichnet.
10. Flächen für Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Flächen sind durch Planflächen gekennzeichnet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 73 LBO)

11. Außere Gestaltung äußerlicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig sein, hell leuchtende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Holzgelb ist Verputz oder Holzschalung.
12. Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 LBO)
Die Dächer sind als Satteldach auszuführen. Dachneigung gemäß Einzeichnet im Plan.
Dachflächen rotbraun bis braun anzufräsen und mit Asphaltbelägen abzugeben. Dachstuhl und Einbauelemente des Inneneinbaus anzufräsen.
Die Dächer der Garagen nur innerhalb der Baugrenze und nicht höher als 2,50 m ausgeführt werden.
Einschiebe-Dachaufbauten sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zwischen den Aufbauten mindestens 2,00 m, so first am First mindestens 1,00 m betragen.
Dachneinschnitte sind nicht zulässig.
13. Garagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 10 LBO)
Garagen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Stellplätze sind nur auf ausgewiesenen Flächen P + GEE auszuweisen.

14. Niederspannungszuleitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Freileitungen sind im gemessenen Hängeabstand unzulässig.
Die Stromversorgung der Gebäude sowie die Zuleitungen für die Beleuchtung sind zu verkabeln.
15. Außenantennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die Gebäude sind an den Sammelantennen anzuweisen.
Einzelantennen sind nicht zugelassen.
16. Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Die Abfallbehälter sind von der Straße aus, nicht sichtbar hinter bzw. innerhalb von Hecken und Sträuchern anzuordnen.
17. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 1 Abs. 17)
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
Die bestehende und geplante Geländeerhöhbare ist durch Geländeschulter mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) in Bogenstrich festzulegen.
18. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Die Verkehlungsflächen werden gegen die Grundstücke mit einem einseitigen Randstreifen aus einer Höhe von 1,00 m bis 1,50 m, Staketmauern und tote Einfriedigungen (z.B. Holz- oder Strickleitungen) sind nicht zugelassen.
Auf der Grenze der Grundstücke sind Einfriedigungen (Pflanzstrücher) anzuordnen.
Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der Bepflanzung mit Ästen und von nicht mehr als 2 m zu einschneiden.

Zeichenerklärung

- SO (FE) Sondergebiet – Ferienhausbau (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
- 0,4 Grundflächennutz. BEZ (§ 19 BauNVO)
- 0,5 Geschosflächenzahl, GFZ (§ 20 BauNVO)
- E/D offenes Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E Einzel- oder Doppelhauser zulässig (s. zeichnerischer Teil)
- E = nur Einzelhaue
- D = nur Doppelhaue
- SD 40%±5 D 30±3%
- Gatteldach mit zulässiger Dachneigung
- Bau trenne (§ 23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Verbindliche Hauptgebäude – oder Hauptfunktionsrichtung
- Verkehrsfreiheit (Erhellungsstraße, befahrbarer Wohnweg und Gehweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- Parkflächen und Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)
- Führung von Abwasserleitungen – unterirdisch
- Abfallstoffe – Müll- und Glascontainer (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)
- Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
- Kinderspielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
- Pflanzgebiet für Büume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO)
- Pflanzbindung für die Erhaltung von Büumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO)
- Fernmeldekabel – Deutsche Bundespost
- Stromversorgungs-kabel (20 kV-Kabel) – Überlandwerk
- Stromkreis ab. Ellivungen / Jäget
- Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO)
- Umwasserbehälter – Jw 24 m³
- Ursache des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
- Seitliche Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Waldgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 10 Abs. 3 BauNVO)

Verfahrensovermerke

- | | | |
|---|------|-----------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauG) | am | 57.1989 |
| örtliche Bekanntmachung am | | 10.8.1989 |
| Erwählende Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauG) | | |
| örtliche Bekanntmachung am | | 35.1990 |
| Auslegung vom 10.5.1990 | bis | 11.6.1990 |
| Satzungsbeschluss (§ 10 BauG) | am | 25.6.1990 |
| Einreichung an das Landratsamt (§ 11 Abs. 3 BauG) | am | 3.7.1990 |
| Bestätigung durch das Landratsamt | | |
| Schweb. Mail (§ 1 Abs. 2 BauG) | | 7.9.1990 |
| Alt. 32-62141 | am | 20.9.1990 |
| örtliche Bekanntmachung am (§ 12 BauG) | | 20.9.1990 |
| Nachverbindlich | seit | |

KREIS = SCHWÄB. HALL

- GEMEINDE-BÜHLERZELL -

BEBAUUNGSPLAN

"LANDHAUSPARK GRAFENHOF"

— 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS —

FÜR DIE TEILABSCHNITTE III UND VI

- MASSTAB = 1:1000 -

2. Änderung laut Satzungsbeschluss vom 23. März 1992

Die Ziffern 1.1 und 2 erhalten folgende Neufassung:

Ziffer 1.1 Sondergebiet - Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

2.1.1.1.1. Sondergebiet – Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
Ferienhäuser zur Erholung als
Einzelhäuser mit max. 85 m² Grundfläche und
Doppelhäuser mit max. 150 m² Grundfläche
(für das gesamte Doppelhaus)

Ziffer 2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig sind gemäß Planeinschrieb Einzel- oder Doppelhäuser
mit der unter Ziffer 1.) festgelegten Größe.

Bühlerzell, den 23. März 1992

Rechtenbacher
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt
der Gemeinde am 02.04.1992

rechtsverbindlich seit 02.04.1992

Ausgefertigt:
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bau-
ungsplans mit seinen Festsetzungen durch
Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu
ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats überein-
stimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maß-
gebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bühlerzell, 25. Juni 1990

Anzeigeverfahren bestätigt
- 7 SEP 1999

