

Landkreis Ravensburg

Gemarkung Aitrach

Gemeinde Aitrach



Bebauungsplan Ortsmitte



Abschrift

Masstab: 1/500

Bearbeiter:

Aktenzeichen:9450.001-0

Aitrach, 28.08.1992

Gemeinde Aitrach
Schwalweg 10, 88319 Aitrach

- Entwurf vom 11.02.1992 -
redaktionell ergänzt am 03.07.1992

Landkreis Ravensburg
Gemeinde Aitrach

Bebauungsplan "Aitrach-Ortsmitte"

Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung werden aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zu-letzt geändert am 17.12.1990 (GBl. I S. 426) sowie der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) nachstehende textliche Festsetzungen fest-gesetzt.

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans evtl. bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

MI: Mischgebiet (§ 6 BauNVO i. Verb. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 10 BauNVO)

Zulässig sind allgemein:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind u.a.:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Ausnahmsweise können Erweiterungen, Änderungen, und Erneuerungen von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNVO)

Vergleiche Einschriebe in Plan.

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und LB0)

Vergleiche Einschriebe in Plan.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend den
Einschrieben im Lageplan sind nur:

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Für die seitlichen Grenzen, auf denen aneinander gebaut werden muß,
gilt folgendes:

1. Es muß nicht auf der gesamten Haustiefe aneinander gebaut werden.
2. Die Tiefe des Vorsprunges gegenüber der maximal entstehenden
Gebäudetiefe der i. S. von 1. gegeneinander versetzten Gebäude-
teile zweier Grenzbauten darf dabei nicht mehr als 6,00 m in
Richtung Straßenseite und nicht mehr als 6,00 m in Richtung
rückwärtiger Grenzen betragen.

Hinweis:

Bei Häusern oder bei Gebäuden mit zwischengebauten Garagen oder
untergeordneten Gebäudeteilen sind die Voraussetzungen für eine
Doppelhausbebauung i. S. des Bebauungsplanes erfüllt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude haben die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen
einzuhalten.

6. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der
Baugrenzen zulässig.

Darüber hinaus können Nebenanlagen, die dem Wohnen dienen, in den
nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit die
Überschreitung nicht 20 % der überbaubaren Fläche (innerhalb der
Baugrenzen) des Baugrundstücks übersteigt.

7. Garagen Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbau-
baren Grundstücksflächen oder auf den besonders ausgewiesenen
Flächen zulässig. Ausnahmen können im Rahmen von Nr.6 dieses
Bebauungsplanes (Nebenanlagen) zugelassen werden.

Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten
sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen von
§ 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

8. Böschungen, Stützbauwerke, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr. 26 i. Verb. m. § 9 Abs.2 BauGB)

Soweit der Plan keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 1,50 m von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen als Böschungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 0,80 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen in Anspruch genommen werden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von max. 0,20 m und einer Tiefe von max. 0,80 m zu dulden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

Hinweis:

Mutterboden zur Wiederverwendung soll abseits vom Baubetrieb in geordneter Form gelagert werden. Dabei soll er nicht befahren und nicht durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden. Unterbodenlager sollen gegen Vernässung und Verunreinigung geschützt werden.

9. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1. Die zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude wird in der Hauptachse des Gebäudes gemessen von OK Achse der zugehörigen Erschließungsstraße bis zur OK des Rohfußbodens des Gebäudes. Sie darf max. 0,30 m darüber liegen (gilt nicht für Garagen und zulässige Nebenanlagen). Ausnahmen können zugelassen werden.

Hinweis: Auf die ordnungsgemäße Entwässerung des Vorhabens ist zu achten.

2. Die max. Traufhöhe - gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut richtet sich nach dem Einschrieb im Lageplan. Sind im Lageplan die Traufhöhen mit einem unteren und einem oberen Wert festgelegt, so gelten diese als minimale und als maximale Werte. Die Festlegung der Traufhöhen gilt nicht für untergeordnete Gebäude.

10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.1)

Die Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien.

11. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Die im Lageplan festgelegten Flächen sind wie nachfolgend festgelegt zu bepflanzen:

Pflanzgebot 1 (Pfg 1)

Flächige Bepflanzung:

Sträucher zweimal verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm

<i>Alnus incana</i>	- Roterle
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum

oder:

Sträucher zweimal verpflanzt, Höhe mindestens 60-100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Rote Heckenkirsche
<i>Salix cinerea</i>	- Grauweide
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball

Pflanzgebot 2 (Pfg 2)

Zur Einzelstellung mindestens 1 Pflanzung pro 40 qm Fläche:

Heister zweimal verpflanzt Höhe mindestens 150-175 cm - oder
Hochstämme zweimal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

Zur Unterpflanzung und zur Randausbildung:

Sträucher zweimal verpflanzt, Höhe minimal 60-100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball