

Landkreis : Horb a. N.

Gemeinde : Ahldorf

gen. am 24.05.1968

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur Bauungsvorschrift und BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Obere Gärten II" (nach § 9 BBauG ff.) :

A Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) :

WA - Allgem. Wohngebiet - § 4 BauNVO, mit Ausnahmen nach Abs. 3

B Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO) :

Baugebiet Z = Zahl der Vollgeschoße

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschosflächenzahl

WA $\left. \begin{array}{l} \textcircled{I} \text{ zwingend} \\ \text{II max.} \end{array} \right\}$

siehe Lageplan 0,4

bei Z = I = (0,4)
bei Z = II = (0,6)

C Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) :

Die überbaubare Grundstücksfläche, begrenzt durch Baulinien und Baugrenzen, ist aus dem Lageplan grafisch zu entnehmen. Verändern sich bei der Neuvermessung die geplanten Grenzen geringfügig, so rücken die Baulinien und Baugrenzen entsprechend mit. (siehe auch Buchstaben D + E nachfolgend.)

D Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) :

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Grenzbauten sind nur als gemeinsame Doppelgaragen oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude möglich. Eine Überbauung des Vorgartens ist nur ausnahmsweise und mit besonderer Begründung, bei Einhaltung eines Straßenabstandes von mindestens 5 m möglich.

E Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) :

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Ausnahmen sind nur mit besonderer Begründung möglich.

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) :

Die Darstellung im Lageplan zum Bebauungsplan ist maßgebend.

G Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) :

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 500 qm festgesetzt.

H Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) :

Die EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhen) werden im Bedarfsfalle im Benehmen mit dem Bauverständigen festgelegt.

I Grundstücke zur Freihaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) :

An der Einmündung des O.W. 9 in die K 49 sind Sichtflächen ausgewiesen. Diese Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung frei zu halten. Die alte Trasse des O.W. 9 von 1961, wie im Lageplan übernommen, soll ebenfalls beibehalten werden. Während das Anbauverbot zur Einmündung in den O.W. 1 entfällt.

K Festsetzungen über die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 + 4 BBauG) :

- a) Die Verkehrsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesen.
- b) Die Höhenlage der geplanten Straßen ist aus dem Lageplan und den Schnitten zu entnehmen.

L Bedingungen für Baugesuche (§ 9 Abs. 4 BBauG) :

Die Absteckung der Neubauten soll durch einen Vermessungsfachmann erfolgen.

M Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG) :

Im Lageplan einbandierte Fläche von ca. 3,5 ha.

Weitere Festsetzungen:

- a) Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Ausnahmen sind nur mit besonderer Begründung möglich.
- b) Dachneigung: $Z = I \quad 26 - 32^\circ$ } im Anschluß an bestehende Gebäude ist die
Dachneigung anzugleichen. $Z = II \quad 22 - 28^\circ$
- c) Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zugelassen. *geändert sh. Sitzung*
- d) Kniestockhöhe: bei $Z = I$ bis max. 50 cm,
bei $Z = II$ nicht zulässig.
- e) Sockelhöhe: im ebenen Gelände: im geneigten Gelände:
bei $Z = I$ bis max. 70 cm, =bergseitig bis max. 40 cm } über na-
bei $Z = II$ bis max. 35 cm, = " " " " 10 cm } türlichem
Gelände
- f) Dachdeckung: Ziegel.
- g) Einfriedung: Soweit die Einfriedung nicht genehmigungspflichtig ist, ist sie jedoch anzeigepflichtig. Bei Ausführung einer Einfriedung ist auf eine einheitliche Ausführung im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken zu achten. Die Einfriedung entlang der Straße ist nur bis zu einer Höhe von 80 cm erlaubt.

0 Begründung (§ 9 Abs. 6 BBauG) :

In der Gemeinde Ahldorf besteht das Bedürfnis weiteres Bauland für ein Wohngebiet zu erschließen.

Das geplante Baugebiet grenzt im Südwesten an die Ortslage.

Der Gemeinderat hat laut Gemeinderatsbeschuß vom 7. VIII. 1966 über dieses Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

Die Erschließungskosten werden auf ca. 250.000.-- DM geschätzt.

Festsetzungen, die mit dem gen. Teilbebauungsplan "Obere Gärten I", nicht übereinstimmen, werden aufgehoben.

Das geplante Wohngebiet ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen. Ohne eine bodenordnente Maßnahme ist der Bebauungsplan nicht zu verwirklichen.

Vorstehende Festsetzungen im Einvernehmen mit dem Gemeinderat am 27.8.1967 festgelegt.

Anerkannt: *[Handwritten Signature]*

Gefertigt: Horb a. N., den 25. Juli 1967

Ergänzt : Horb a. N., den 21. Nov. 1967

Landratsamt Horb

— Kreisbauamt —
Büro für Bauleitplanung

[Handwritten Signature]