

Begründung und Textteil zum Bebauungsplan AltheimGewand " L a i b e r "I. B e g r ü n d u n g (§ 9 BBG)

Es ist dringend erforderlich geworden, neues Baugebiet zu erschließen. Das Gebiet beim Schulbedarfsgelände, welches sich zu einem großen Teil in Gemeindeeigentum befindet, bietet sich hierfür besonders an.

Es ist später vorgesehen, dieses Baugebiet durch eine Verbindungsstraße zur Landstraße I. Ordnung Nr. 397 mit dem übrigen Ortsteil in einen organischen Zusammenhang zu bringen.

Um den heutigen Wünschen der Bauenden gerecht zu werden, wird dieses Baugebiet in verschiedene Nutzungsräume (WR, WA, und KI) und Bauweisen aufgeteilt.

Die Zufahrt erfolgt zunächst von der Hindenburgstraße (Vic. 1.5/1) aus.

Der allgemeine Kanalisationsplan der Gemeinde wird bezüglich dieses Baugebietes überarbeitet und ergänzt.

Die Stromversorgung wird durch die EVS durchgeführt.

Die Erschließungskosten betragen bei rd. 1150 lfd. m Straßenlänge ca. 350 000,- DM.

Für die künftige Straße "C", die später als Hauptverbindungsstraße dienen soll, ist eine Gesamtstraßenfläche von 8,00 m, für die reinen Wohnstraßen "A, B, und E" 7,00 m und für die Stichstraße "D" 5,00 m vorgesehen.

Ferner sind Flächen für einen Kindergarten, öffentliche Versorgungsflächen und Parkplätze eingeplant.

Die bestehende Wasserdruckleitung wird als öffentliche Fläche (Fußweg 2,00 m breit) ausgewiesen. Wegen des vorhandenen Wasserdrucks ist eine weitere Bebauung in diesem Gebiet nur bis 600,00 m über N.N. möglich.

II. T e x t t e i l (Inhalt des Bebauungsplanes)1. Bauweise:

A. Reines Wohngebiet (WR) mit Ausnahmen nach § 3 Abs.(3) BNV u. BNE

Plangebäude 1-5 und 18-37

a) Geschoßart und Dachneigung (zwingend)

Plangebäude 1 - 5

1-geschossig mit ebenem Dach

Plangebäude 18 - 22

bergseitig 1-geschossig, Dachneigung 28 - 32 Altarad

II. Textteil (Inhalt des Bebauungsplanes)

1. Bauweise:

A. Reines Wohngebiet (WR) mit Ausnahmen nach § 3 Abs. (3) BNV u

Plangebäude 1-5 und 18-37

a) Geschosart und Dachneigung (zwingend)

Plangebäude 1 - 5

1-geschossig mit ebenem Dach

Plangebäude 18 - 22

bergseitig 1-geschossig, Dachneigung 28 - 32 Altgrad

Plangebäude 23 - 33

bergseitig 1-geschossig, Dachneigung 20 - 25 Altgrad

Plangebäude 34 - 37

bergseitig 1-geschossig mit Kniestock bis 0,60m zulässig

Dachneigung 28 - 32 Altgrad

B. Allgemeines Wohngebiet (WA) (mit Ausnahmen nach §4 Abs. (3) BNV u. BNE)

Plangebäude 6 - 17 u. 39 - 74

a) Geschosart und Dachneigung (zwingend)

Plangebäude 6 - 17

1-geschossig mit Kniestock bis 0,60m zulässig

Dachneigung 28 - 30 Altgrad

Plangebäude 39 - 52

1-geschossig mit Kniestock bis 0,60m zulässig

Dachneigung 28 - 32 Altgrad

Plangebäude 53 - 60

2-geschossig, Dachneigung 20 - 25 Altgrad

Plangebäude 61 + 62

bergseitig 1-geschossig mit Kniestock bis 0,60m zulässig

Dachneigung 28 - 32 Altgrad

Plangebäude 63 - 74

bergseitig 1-geschossig, Dachneigung 20 - 25 Altgrad

C. Mischgebiet (MI)

Plangebäude 75 - 84

a) Geschosart und Dachneigung (zwingend)

Plangebäude 75 - 84

bergseitig 1-geschossig mit Kniestock bis 0,60m zulässig

Dachneigung 28 - 32 Altgrad

2. Dachdeckung

Bei Steildach sind dunkel engoblierte Ziegel, bei Flachdach dunkel eingefärbte Wellasbestzementplatten zulässig. Ebene Dächer sind mit Kiesbelag zu versehen.

3. Garagen

Bei freistehenden Garagen Flachdach bis 15 Altgrad, Firsthöhe bis 2,50 m. Sofern die Garagen an die Hauptgebäude angebaut werden, sind auch andere Dachneigungen zulässig. Der Abstand von der Straßengrenze beträgt mindestens 4,50 m. ✓

4. Höhen der baulichen Anlagen

(an der Grundstücksgrenze gemessen!)

Die in den Plänen eingeschriebenen Höhen sind Richthöhen. Die gültigen Höhenangaben sind im Einvernehmen mit der Kreisbau Stelle festzulegen. Dabei ist zu beachten, daß die Höhen der

2. Dachdeckung

Bei Steildach sind dunkel engobierte Ziegel, bei Flachdach dunkel eingefärbte Wellasbestzementplatten zulässig. Ebene Dächer sind mit Kiesbelag zu versehen.

3. Garagen

Bei freistehenden Garagen Flachdach bis 15 Altgrad, Firsthöhe bis 2,50 m. Sofern die Garagen an die Hauptgebäude angebaut werden, sind auch andere Dachneigungen zulässig. Der Abstand von der Straßengrenze beträgt mindestens 4,50 m. ✓

4. Höhen der baulichen Anlagen (an der Grundstücksgrenze gemessen!)

Die in den Plänen eingeschriebenen Höhen sind Richthöhen. Die endgültigen Höhenangaben sind im Einvernehmen mit der Kreisbaumstr. Stelle festzulegen. Dabei ist zu beachten, daß die Höhen der Untergeschosse möglichst beizubehalten sind, damit die Abwasserbeseitigung sichergestellt ist.

5. Grundflächenzahl (GRZ)

Im Reinen Wohngebiet bis 0,3

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet bis 0,4

6. Einfriedigungen

Entlang den öffentlichen Strassen sind Sockel aus Beton oder Natursteinen auszuführen. Als Zaunart können Holzzäune oder Naturhecken verwendet werden. Die Zaunart ist jedoch strassenweise einheitlich durchzuführen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf höchstens 1,20 m betragen.

7. Schutz des Landschaftsbildes

Bestehende Sträucher und Bepflanzungen sind weitgehend zu erhalten. Bei Verputz- und Anstricharbeiten sind auffallende, das Orts- und Landschaftsbild störende Farben zu vermeiden.

8. Abstände

Der Mindestgrenzabstand beträgt 3,00 m. Garagenbauten sind als Grenzbauten zulässig. Der Abstand der Hauptgebäude hat mindestens 10,00 m zu betragen, soweit dieses Maß nach den Einzeichnungen des Bebauungsplanes nicht unterschritten werden kann.

9. Stellung der Gebäude

Für die Stellung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen im Bebauungsplan.

10. Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan blau bandiert.

11. Zahl der Vollgeschosse.

Sie sind entsprechend den Einzeichnungen im Bebauungsplan zwingend.

12. Dachform.

Satteldächer. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

13. Leitungen.

Antennenanlagen für Rundfunk und Fernsehen sind bei Hausgruppen als Gemeinschaftsanlagen zu installieren.

14. Nebengebäude

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind Nebengebäude nur auf den im Lageplan ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind in massiver Bauweise zu erstellen. Firsthöhe bis 2,5 m. Flachdach bis 15 Altgrad.

Für die Stellung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen im Bebauungsplan.

10. Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan blau bandiert.

11. Zahl der Vollgeschosse.

Sie sind entsprechend den Einzeichnungen im Bebauungsplan zwingend.

12. Dachform.

Satteldächer. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

13. Leitungen.

Antennenanlagen für Rundfunk und Fernsehen sind bei Hausgruppen als Gemeinschaftsanlagen zu installieren.

14. Nebengebäude

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind Nebengebäude nur auf den im Lageplan ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind in massiver Bauweise zu erstellen. Firsthöhe bis 2,5 m. Flachdach bis 15 Altgrad. In den Nebengebäuden ist die Haltung von Kleintieren zulässig.

15. Sichtfelder

An der Einmündung der Erschließungsstraße "C" in die L. 397 im Bereich der Parz. 1179/1 sind die Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Bepflanzung freizuhalten. Zaunhöhe und Bepflanzung dürfen 0,70 m nicht überschreiten.

Gemeinde : *Altheim*

Kreis : *Horb.....*

S A T Z U N G

über die

Aufstellung des Bebauungsplanes Gewand *„Laibet“.....*

Auf Grund von §10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit §4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am *18.11.1964*...

den vom Verm.-u. Ing. Büro Pannasch...

am *12.11.1964* in *Altheim* 1964