

**Textteil  
zum Bebauungsplan  
„Gehrle“  
Gemeinde Öllingen**

*Rechtsgrundlagen*

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1181)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**

**1.00 Bauliche Nutzung**

Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

**1.01 Art der baulichen Nutzung**  
(§§ 1-15 BauNVO )

**1.02 Maß der baulichen Nutzung**  
(§§ 16-21a BauNVO )

---

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	—

---

**1.03 Höhenlage**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über bestehendem Gelände liegen. Bei geneigtem Geländeverlauf gilt dies am Schnittpunkt des geplanten Gebäudes mit dem höchsten Punkt des bestehenden Geländes (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Bei bergseitiger Erschließungsstraße ist die Straßenoberkante maßgebend.

**1.04 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

offen

Zulässig sind nur Einzelhäuser

**1.05 Geschößzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

zulässig sind ein Vollgeschoß und ein Dachgeschoß. Das Dachgeschoß kann ein Vollgeschoß sein.

### **1.06 Zahl der Wohnungen**

Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

### **1.07 Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

### **1.08 Nebenanlagen** (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **1.09 Bepflanzung**

Pflanzgebote sind spätestens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens auszuführen. Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig und mit einem max. seitlichen Pflanzabstand von 1,50 m anzulegen. Zu verwenden sind folgende, mindestens 2x verschulte Sträucher:

Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen, Liguster und Flieder.

Als Bäume sind zu verwenden: Ahorn, Linde, Eberesche.

Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 10 cm haben. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

### **1.10 Entwässerungssystem**

Die Entwässerung des Grundstückes und der baulichen Anlagen muß im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, daß die Dachflächenabwässer getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden müssen. Das Dachflächenwasser kann in dichten Zisternen zur Gartenbewässerung gesammelt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)**

### **2.00 Gebäudehöhen**

(Höchstmaß zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)

Max. 3,70 m (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **2.01 Dachform**

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach, Dachneigung 35° - 40° auszuführen. Dies gilt nicht für Nebengebäude wie Garagen. Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 1,00 m Abstand zu den Giebelseiten, soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **2.02 Dacheindeckungen**

Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten oder Dachsteinen in der Farbe rot bis rotbraun zu erfolgen. Dies gilt nicht für Nebengebäude mit Flachdach. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **2.03 Aufschüttungen und Abgrabungen**

sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei den Grundstücksgrenzen muß der Geländeübergang auf einer Tiefe von mindestens 1 m auf einer Ebene erfolgen (keine Böschung, keine Stützmauer) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **2.04 Stützmauern**

Stützmauern sind zulässig bis max. 1 m Höhe. Stützmauern sind zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **2.05 Einfriedigungen**

der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,00 m hoch sein. (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **2.06 Befestigte Flächen**

Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

## **Hinweise**

### **3.01 Denkmalschutz**

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb mindestens 2 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen. Dem Landesdenkmalamt ist die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DschG)

### **3.02 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets.

### **3.03 Drainagenwasser**

Darf gemäß Abwassersatzung nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Ein Anschluß an die Regenwasserleitung ist zulässig.

### **3.04 Gasversorgung**

Die MÜAG beabsichtigt, mit den Erschließungsarbeiten eine Gasversorgungsleitung zu verlegen. Ab wann die Versorgung mit Gas möglich ist, ist mit dem Versorgungsunternehmen "MÜAG" abzuklären.

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, 24. Februar 1997 / 11. März 1997 / 19. Juni 1997