

Bebauungsplan

der Gemeinde Blaustein, Ortsteil Armegg, für das Gebiet zwischen Markbronnerstraße, Hülenweg u. FW 23.

Textteil zum Bebauungsplan

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BBauG):

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.01 Ausnahmen nach § 4 (3) 2 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmen nach § 4 (3) 1,3+5 und 6 BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG):

entsprechend der Eintragungen im Plan.

2.01 Zahl der Vollgeschosse - Z - (§ 18 BauNVO und § 2 (4) LBO

Ist i.S.v. § 17 (4) BauNVO entsprechend den Eintragungen im Plan als Höchstgrenze festgesetzt. Zuzüglich an Hanglagen über 15% ist UG-Ausbau talseits als Wohnung möglich. (2¹⁰ 3116

2.02 Grundflächenzahl -GRZ- (§ 19 (2) BauNVO):

Ist i.S.v. § 17 (1) entsprechend dem Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

Ausnahmen i.S.v. § 17 (5) BauNVO sind zulässig.

2.03 Geschossflächenzahl (-GFZ-) (§ 20 (2) BauNVO):

Ist i.S.v. § 17 (1) BauNVO entsprechend dem Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

3.00 Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG):

Offen für das gesamte Plangebiet (§ 22 BauNVO)

4.00 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1g BBauG):

Stellung der Gebäude entsprechend Planeintrag, zwingend.

5.00 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1h BBauG):

Ist durch die topographische Lage sehr unterschiedlich. Die Festsetzung erfolgt bei Baubeginn durch die Genehmigungsbehörde.

6.00 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1e BBauG):

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken zulässig. Sie sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5.00m von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen, die im Baukörper des Hauptgebäudes untergebracht sind.

7.00 Nebenanlagen (§ 9 (1) 1f BauNVO):

In Form von Gartenlauben, Kleintierställen und Geschirrhütten auch in Verbindung mit Garagen, sind unzulässig. Trafostationen § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (2) BBauG und § 111 LBO

- 1.00 Dachform und Neigung: entsprechend Planeintrag
1 u. 2 gesch. Bebauung = Satteldach
max. 27 - 30°
- 2.00 Gebäude und Sockelhöhen: werden gemäß § 15 LBO durch die
Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit
mit dem Ortsbauamt festgelegt.
- 3.00 Gestaltung der unbebauten Flächen: (§ 13 1+3 LBO:
Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen mit Zier- u.
Obstbäumen oder Büschen anzulegen.

ortsbauamt blaustein					
bauverhaben					
BEBAUUNGSPLAN ARNEGG					
FÜR DAS GEBIET MARKBRONNERSTR., HÜLENWEG U.FW 23					
masstab	datum	gez.	ges.	planformat	plan nr.
1:500	2.7.76	schnitt			AR-B 03.01

Be gründung / Erläuterungsbericht gem. § 2 Abs. 6 des BBauG.

Zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Markbronnerstraße, Hülenweg und Feldweg 23, im Ortsteil Arnegg.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Interesse der Rechtssicherheit und um klare, planungsrechtliche Verhältnisse im Planbereich zu schaffen, aufgestellt.

Bei dem Bebauungsplanentwurf handelt es sich um das Gebiet zwischen Markbronnerstraße (westl. Teil) und Hülenweg (östl. Teil), welches bereits überbaut ist.

Durch diese Planung wird einigen Grundstücksbesitzern die Möglichkeit zu einer besseren Nutzung ihres Grundstückes eingeräumt.

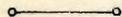
Der gesamte Planbereich wird auf Grund seiner vorhandenen Bebauung und sozialen Struktur als allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise ausgewiesen.

Der Öffentliche Weg Parz. 455 vom Feldweg 23 bis zur Grundstücksgrenze Parz. 811 bzw. 814 ist von 1.50m auf 3.00m zu verbreitern.

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN MARKBRONNERSTRASSE, HÜLENWEG U. FW 23

ZEICHENERKLÄRUNG

DER FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

	BAUGRENZE § 23 (3) BAUNVO
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO
	GARAGE § 9 (1) 1e BBAUG
	FLURSTÜCKSGRENZE
z.B. I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
z.B. 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) HÖCHSTGRENZE § 19 BAUNVO
z.B. 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) § 20 BAUNVO
o	OFFENE BAUWEISE § 22 (1) BAUNVO
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 (5) BAUG

BAU - GEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
GRUND - FLÄCHEN - ZAHL	GESCHOSS - FLÄCHEN - ZAHL	
DACH - FORM - NEIGUNG	BAU - WEISE	

 FIRSTRICHTUNG VERBINDLICH

 MIT GEH-FAHR-U. LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN
ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT § 9 (1) 11 BBAUG