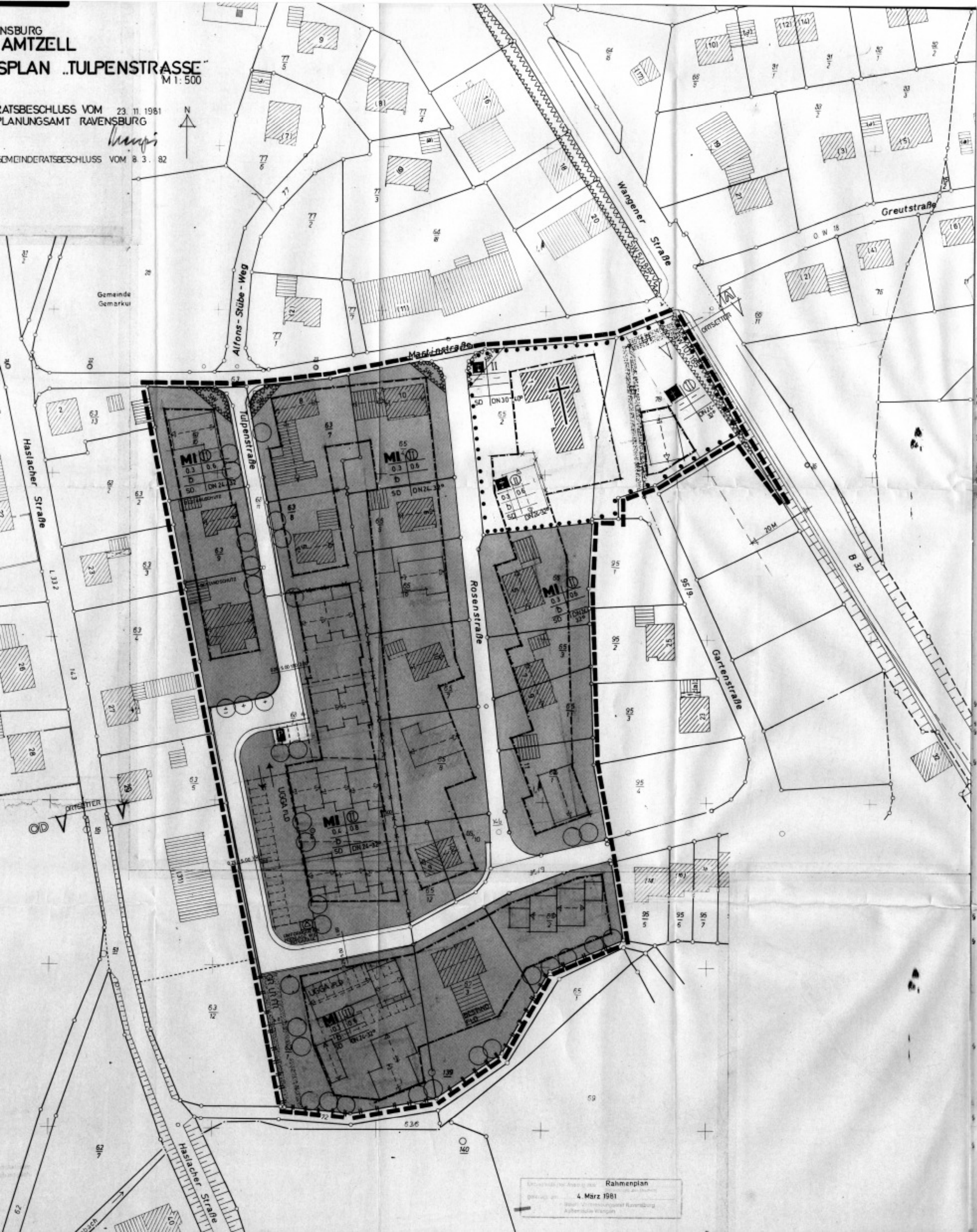

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1,2,8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976, berichtigt 1976, 1977, 1979
2. §§ 1 - 25a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlzVO) vom 19.1.1965, ergänzt durch die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 30.7.1981.
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG

§ 9 (1) BBauG in Verb. mit § 6 BauNVO — DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet — **MI**

In Verbindung mit § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß nur die in § 6 (2) 1-5 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig sind.
In Verbindung mit § 1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen des § 6 (3) nicht zugelassen.

§ 14 BauNVO — NEBENANLAGEN

Die in den Absätzen (1) und (2) § 14 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen sind mit Ausnahme der Einrichtung und Anlagen für Kleintierhaltung zugelassen. Im Sicherheitsabstand entlang der B 32 werden keine Nebenanlagen und keine Werbeanlagen zugelassen.

§ 9 (1) 1 BBauG in Verb. mit — DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 16 (2) 1 BauNVO — Größe der max. zulässigen Geschoßflächenzahl
und § 20 (2)(3) BauNVO — siehe Einschrieb im Plan — ZB 0.6

§ 16 (1) 2 BauNVO — Größe der max. zulässigen Grundflächenzahl
und § 19 (2)(3) — siehe Einschrieb im Plan — ZB 0.3

§ 21a (3)(4) — Auf die zulässige Grund- bzw. Geschoßfläche werden die Flächen von Garagen und Stellplätzen, auch wenn diese sich in Vollgeschossen befinden, nicht angerechnet.

§ 16 (2)3 BauNVO u. § 17(4) BauNVO u. § 18 BauNVO — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

siehe Eintrag im Plan

bis zu zwei Vollgeschossen — II
zwingend zweigeschossig — (II)

§ 16 (5) BauNVO — **Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für einzelne Grundstücke unterschiedlich festgesetzt.**

§ 9 (1)2 BBauG in Verb. mit § 22 2 BauNVO — **DIE BAUWEISE**

§ 22 (4) BauNVO — Besondere Bauweise — b

Bei der mit b bezeichneten besonderen Bauweise, hier halboffene Bauweise, müssen mit den Hauptkörpern die in der Landesbauordnung festgesetzten Grenz- und Fensterabstände (§ 7 u. § 8 LBO) eingehalten werden. Auf einer Grundstücksgrenze kann der seitliche Grenzabstand durch eingeschossige Bauten mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers (u. der daraus resultierenden Höhe von mehr als 2,5 m) innerhalb der Baugrenzen überbaut werden. Die Grenzbebauung darf nicht länger als 9,0 m sein.
In diesen Bauten im Grenzabstand sind zulässig: Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenräume und überdachte Sitzplätze.

Nutzungsschablone

Nutzung	Geschoßzahl
Max. Grundflächenzahl	Max. Geschoßflächenzahl
Bauweise	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen wie: Dachform, Dachneigung.

§ 9 (1)2 BBauG — DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

in Verb. mit § 23 (1) BauNVO — Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Baugrenze

§ 23 (3) BauNVO — Ein Vortreten von Gebäudenteilen über die Baugrenze in geringfügigen Ausmaß wird zugelassen.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen errichtet werden.

Einfriedigungen

Terrassen

Mauern, die zur Gliederung des Gartens notwendig sind.

Sichtschutzeinrichtungen können bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Länge von max. 10,00 m errichtet werden. Werden diese über Eck geführt, so darf die Gesamtlänge 10,00 m nicht überschreiten. Sie dürfen auch auf den Grenzen errichtet werden.

Pergolen

nicht überdachte Schwimm- und Pflanzbecken.

§ 9 (1)2 BBauG — STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Firstrichtung siehe Eintrag im Plan

§ 9 (1)4 BBauG — FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die Garagen sind im Baukörper, als Anbauten, oder freistehend unterzubringen.

Für die Grundstücke 63 sind Unterflurgemeinschaftsgaragen vorgesehen. — UGGA

Die notwendigen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Vom Fahrbahnrand bzw. der Gehweghinterkante ist bis zur Garage ein Abstand von mindestens 6,00 m als Stauraum einzuhalten.

§ 69 LBO — Nach § 69 (2) LBO sind Stellplätze und Garagen in ausreichender Zahl herzustellen. Verlangt werden mindestens:

pro Hauptwohnung	1 Stellplatz u. 1 Garage
pro Einliegerwohnung	1 Stellplatz

Zufahrt zur Tiefgarage

§ 9 (1) 5 BBauG — Flächen für den Gemeinbedarf Kirchliche Einrichtungen mit Pfarrhaus und Mesnerhaus

§ 9 (1) 10 BBauG — Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Einzäunung und Bepflanzung oberhalb einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante auf Dauer freizuhalten.

§ 9 (1) 11 BBauG — DIE VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Straße

Gehweg

öffentliche Parkierungsflächen

Zufahrtsverbot

§ 9 (1) 17 BBauG in Verb. mit § 13 (3) LBO — AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, BÖSCHUNGEN

Geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude und Verkehrsflächen sind zulässig. Dabei muß ein natürlicher Übergang des Geländes an den Grundstücksgrenzen gewährleistet sein.

§ 9 (1) 21 BBauG — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

zu Gunsten der Gemeinde oder der Erschließungsträger.

§ 9 (1) 25a BBauG — DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Pflanzgebot für Bäume

Die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit heimischen, hochwachsenden Laubbäumen (siehe auch § 111 (1) 6 LBO) hat nach dem Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen. Dabei kann der Standort der Bäume im Umkreis von ca. 3,00 m verrückt werden. Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

§ 9 (2) BBauG — HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen und die Garagenhöhen werden von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

§ 9 (7) BBauG — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

Dieser ist im zeichnerischen Teil festgesetzt

Abtrennung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BBauG in Verb. mit § 111 (1) 1 LBO in Verb. mit § 13 (3) LBO — GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Geländeveränderungen, die Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind anhand amtlicher Schnitte im Baugesuch darzustellen.

§ 111 (1) LBO — ÄUSSERE GESTALTUNG

Dachform

siehe Einschrieb im Plan

Satteldach, gleichschenklig od. einhüftig — SD

Dachneigung

siehe Einschrieb im Plan — DN 24.32°

Freistehende Garagen sind mit Satteldach **und gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper zu versehen.**

Dachdeckung

Hauptbaukörper, Garagen mit Nebenräumen u. Dachgauben sind mit naturroten oder engobierten Ziegeln oder rot oder braun eingefärbten Betonsteinen zu decken.

Dachvorsprünge

sind kräftig auszubilden.

Ausladung an Traufe und Ortgang mind. 0,75 m, Ausnahme bei Grenzbauten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der dazugehörigen Dachbreite zulässig.

Außenwandgestaltung

Die Außenwände sind zu verputzen und hell zu tönen od. als hell geschlemmtes Mauerwerk auszuführen. Zur Fassadengliederung können Teilflächen wie Giebeldreiecke, Brüstungselemente, Balkongeländer, in **farblos oder braun** imprägnierten Holz vorgesehen werden.

Garagen u. Nebengebäude sind wie die Hauptkörper zu behandeln.

Sichtschutzeinrichtungen

Sind als lebende Hecke oder in Holz herzustellen.
Die Höhe darf maximal 1,80 m betragen.

Pergolen und Rankgerüste

sind in Holz auszuführen.

Unterflurgemeinschaftsgaragen

sind mit Erde zu überdecken und gärtnerisch anzulegen.

§ 111 (1) 3 LBO — FERNSEHANTENNEN

pro Gebäude wird **1 Außenantennenanlage** zugelassen.

§ 111 (1) 4 LBO — NIEDERSPANNLEITUNGEN

sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.

§ 111 (1) 6 LBO — EINFRIEDIGUNGEN sind,

als geschnittene Hecke mit einer Höhe von . . . maximal 1,80 m, als Holzzäune, als geschnittene oder lockere Hecke mit dazwischenliegendem Wildzaun bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Ausnahme in Sichtfeldern (siehe § 9 (1) 10 BBauG). Sockelmauern dürfen nicht mehr als 0,3 m über Straßenkante gebaut werden.

Auch wenn auf einem Baugrundstück kein Pflanzgebot (siehe § 9 (1) 25 BBauG) eingetragen ist, sind auf dem nicht überbauten Teil eines Baugrundstücks mindestens ein heimischer hochwachsender Laubbaum zu pflanzen. Als Baumarten kommen hier und beim Pflanzgebot in Frage:
Hochstammobstbäume, Ahorn, Linde, Birke, Erle, Eiche, Besenginster, Roter-Schwarzer Holunder, Weide

Für niedere Gehölze, Heckenkirschen, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Weißdorn, Schwarzdorn, Berberitze, Weinrose, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Kreuzdorn, Faulbaum, Traubenkirsche, Blut-Hornstrauch, Kornelkirsche, Eberesche, Wildkirsche.

Bei Pflanzungen sind die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts zu beachten.

Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe wird du[rch die] maximale Traufhöhe und die maxim[ale First]höhe festgesetzt.

Bezugshöhe ist die eingetragene E[...]höhe.

Von dieser aus wird gemessen:

1) die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwandverlängerung mit der Unterkante Bedachungsmaterial

2) Die Firsthöhe bis Unterkante Bedachungsmaterial.

Die Traufhöhe kann bei Rücksprüng[en] der Außenwand überschritten werde[n. Die] Länge der Rücksprünge darf 1/3 de[r dazu]gehörigen Gebäudelänge nicht über[]schreiten.
bei den Häusern mit Dachneigung 2[...]
max. Traufhöhe 5,90 m
max. Firsthöhe 9,40 m

mit E[...]
vom [...]
Land[...]

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGS-Sch[...] PLAN "TULPENSTRASSE" DER GEMEINDE AMTZELL

GEFERTIGT KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG, 23.11.1981

Änderung gem. Gemeinderatsbeschluß vom 8.3.82 — 23.11.1981
Anerkannt, 8.3.1982

VERFAHRENSVERMERKE

Bekanntmachung des Aufstellungsbes[chlusses] gem. § 2 Abs. 1 BBauG am ....
Beteiligung der Bürger am § 2 a BBa[uG]
Als Entwurf vom Gemeinderat beschlo[ssen]
Auslegung des Entwurfes bekanntgema[cht]
bzw. in der Zeit vom ....

Als Entwurf gem. § 2 a Abs. 6 BBauG
ausgelegt vom ....

Als Satzung gem. § 10 BBauG
vom Gemeinderat beschlossen am ....
Genehmigt gem. § 10 BBauG vom .....
mit Erlaß vom ....
Genehmigung und Auslegung bekanntge[macht]
bzw. in der Zeit vom ....
durch ....
ausgelegt gem. § 12 BBauG vom .....
bis ......
in Kraft getreten am ....

.... den .....

Gemeinde: **Amtzell**

Name: **Tulpenstraße**

BP/VBP	örtl. Bauvorschriften Satzungsbeschluss ab 01.01.1996	Änderungen u. Erweiterungen	S[...]
BP	-		