

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen:

1. Bauresetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBI. I S. 1765)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBI. I S. 833)
4. Landesbauordnung (LBO) in der Neufassung vom 28. November 1983

In Ergänzung der Planeintragungen wird folgendes festgelegt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
WA - Ausnahmen nach §4(3) BauNVO sind nicht zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 16-21 BauNVO)
GRZ = 0,4 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
GFZ = 0,8 Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO
3. **Zahl der Vollgeschosse** (§ 18 BauNVO)
Z = I + ID Zahl der Vollgeschosse gemäß § 18 BauNVO
1 Vollgeschos und 1 als Vollgeschos anzurechnendes Dachgeschos als Höchstgrenze zulässig.
In begründeten, durch die Gemeindeverhältnisse bedingten Ausnahmefällen ist ein als Vollgeschos anzurechnendes Untergeschos zulässig.
4. **Bauweise** (§ 22 BauNVO)
Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- sowie auch Doppelhäuser.
5. **Höhenlage der baulichen Anlagen**
Die Erdgeschos-Fußbodenhöhe (EFH) darf bergseitig nicht höher als 50 cm über der bestehenden Geländeoberfläche liegen.
6. **Stellung der baulichen Anlagen**
Die im Plan eingetragene Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) ist zwingend einzuhalten.
Zusätzlich können andere, dem Hauptfirstrichtung untergeordnete Firste mit anderer Richtung zugelassen werden.
7. **Flächen für Stellplätze und Garagen**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zwischen Garagenausfahrt und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.

B. ÜBERSCHREITEN DER BAUGRENZE (§23(3) BauNVO)

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten gemäß §6(4) LBO wie Lesisne, Dachvorsprünge, Treppen, Einmangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis max. 1,50 m überschreiten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§9(6) BauGB und §73 LBO)

- 1.1 **Dachform und Dachneigung**
Satteldächer mit 42° bis 48° Neigung. Walddächer können in Ausnahmefällen zugelassen werden.
Garagen mit Satteldächern mit 25° bis 35° Neigung oder in- beziehung in den Baukörper der Wohngebäude.
In begründeten Ausnahmefällen können Flachdächer, teilweise erdüberdeckt zugelassen werden.
- 1.2 **Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind zulässig. Die Aufbauten müssen von den Ortsgrenzen mindestens 2,50 m entfernt sein.
- 1.3 **Dachdeckung**
Es sind naturrote bis rotbraune Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zu verwenden.
- 1.4 **Höhe der baulichen Anlagen**
Die Höhe der Gebäude gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite gemessen darf nachfolgende Maße nicht überschreiten:
bergseitig max. 3,50 m, talseitig max. 6,00 m
Die Höhe der Gebäude, gemessen zwischen der Erdgeschos-Fußbodenhöhe und dem Dachfirstrichtungsmaß, darf max. 10,00 m betragen. Kniestöcke sind zulässig.
- 1.5 **Farbgebung und Fassadengestaltung**
Bei der äußeren Farbgebung sind auffallende grelle Farben zu vermeiden. Wandverkleidungen aus Asbestzement oder Kunststoff sind nicht zulässig.
2. **Abgrabungen und Aufschüttungen**
Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,00 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Geländeoberfläche in bestehendem sowie in geplantem Zustand ist bezogen auf NN im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.
3. **Einfriedungen und Stützmauern**
Lebende Hecken bis zu 80 cm Höhe mit darin integrierten Drahtzäunen sind zulässig. Nadelgehölze sind bei den Hecken nicht zulässig. Tote Einfriedungen, wie Sockelmauern u.ägl. sind nicht zulässig. Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur bis max. 50 cm hoch ausgeführt werden. Geländebedingte Ausnahmen sind zulässig.
4. **Elektrische Freileitungen** sind nicht zulässig.

KREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE FICHTENBERG

BEBAUUNGSPLAN BRÜCKÄCKER - ERWEITERUNG M. 1:500

LEGENDE

- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- I-ID Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl, GFZ
- 0,8 Geschoßflächenzahl, GFZ
- offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- Grundstücksgrenze als unverbindliche Richtlinie
- GA Flächen für Stellplätze und Garagen
- Nord-Ost Wasserleitung
- Straßenfläche
- Umspannstation
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Füllschraffur der Nutzungsschablone
- Art der Baul. Nutzung Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl
- Dachneigung bauweise

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 12.02.1988
 Ortsübliche Bekanntmachung vom 25.02.1988
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 20.05.1988
 Beteiligung der Bürger am 28.04.1988
 Beschluss als Entwurf vom 02.09.1988
 Als Entwurf lt. Bekanntmachung am 05.09.1988
 Öffentlich ausgelegt am 23.09.1988
 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange am 26.09.88
 Als Satzung beschlossen am 04.11.1988
Jürgen Schrof (Bürgermeister)
 mit Erlaß vom 08.02.1989
 Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 23.02.1989
 den 23.02.1989 *Jürgen Schrof* (Bürgermeister)

Entwurf referiert:
Lanrent, 01.09.1988
Architekt:

Ausgefertigt:
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Fichtenberg, den 23.02.1989

Jürgen Schrof
Bürgermeister

JÜRGEN SCHROF DIPL.-ING. (FH)
FAKIER ARCHITEKT
LANGENT 15
7143 FICHTENBERG

