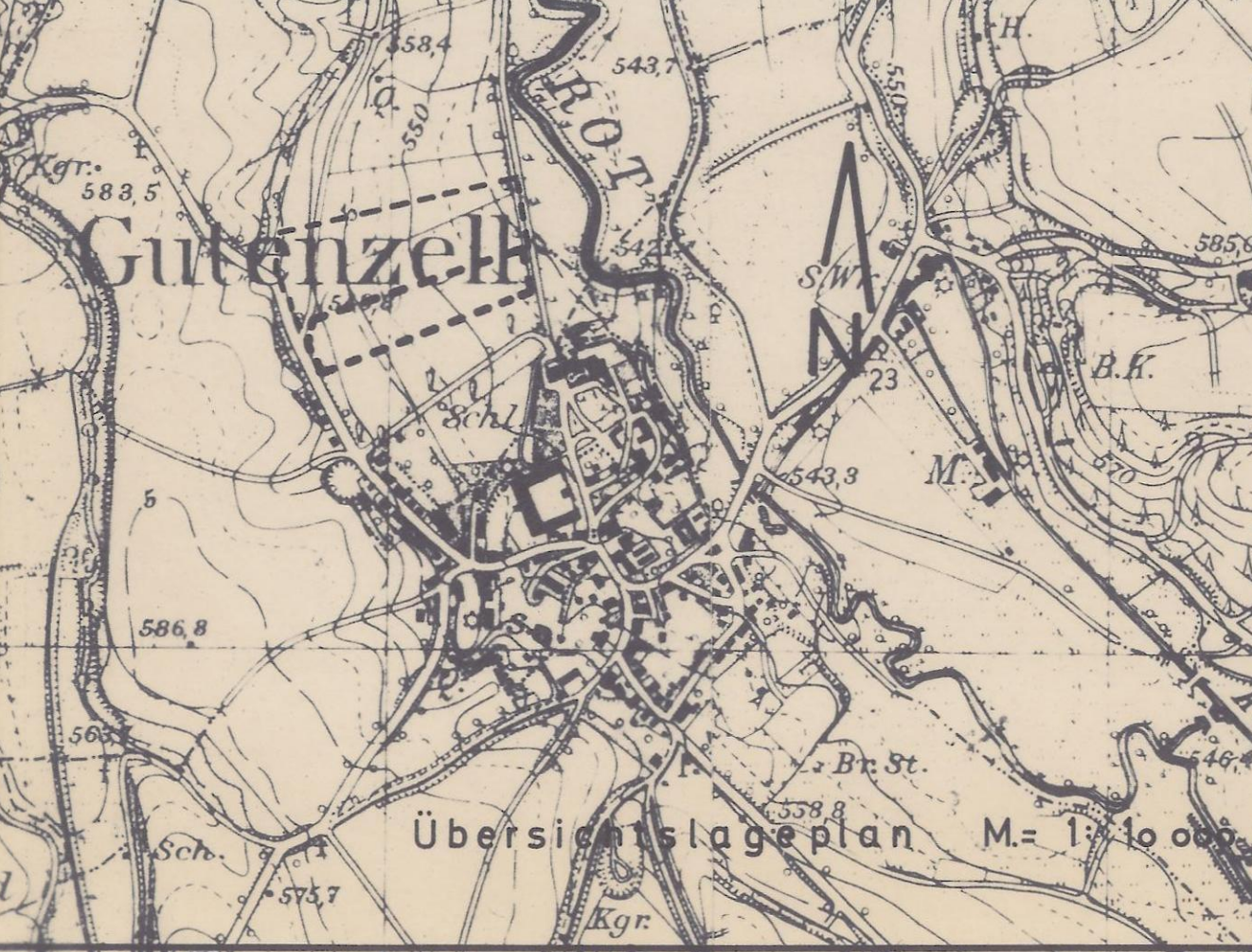


**Zeichenerklärung:**

**WA I** WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BAU NVO)  
**I** Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 BAU NVO)  
**o.4** GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BAU NVO)  
**o.5** GPZ = Geschossflächenzahl (§ 20 BAU NVO)  
**o** Offene Bauweise  
**35-42°** Satteldach - Angabe der Dachneigung  
 Firstrichtung zwingend (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBAUG)  
 Baugrenze (§ 23 Abs.3 BAU NVO)  
 Grundstücksgrenzen  
 Garagen  
 Platznummer  
 784 qm Grundstücksfläche (ungef.)  
 550.72 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFG)  
 Strassenfläche  
 Gehweg  
 Sichtfelder  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 B BAUG)  
 Flüschemata der Nutzungsschablone  
 Baugebiet Zahl der Vollgeschosse  
 Grundflächenzahl Geschossflächenzahl  
 Bauweise Dachneigung  
 Pflanzgebiet für Bäume und Buschgruppen



**TEXTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**RECHTSGRUNDLAGEN**

§§ 1 - 2a, 8 - 9a des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBI. I S. 2256, - BBAUG - veröffentlicht S. 3617 (BGBI. I S. 3281) und am 6.7.1979 (BGBI. I S. 949)

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke-Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 - (BGBI. I S. 1763)

§§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts-Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBI. I S. 833)

§§ 3, 6, 13 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - vom 28.11.1983 (GBl. S. 246)

**PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Allgemeine Wohngebiete  
 In Verbindung mit § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß nur die in § 4 (2) 1 BauNVO aufgeführten Wohngebäude zulässig sind.  
 In Verbindung mit § 1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 (3) nicht zugelassen.

**NEBENANLAGEN**

Die in den Absätzen (1) und (2) § 14 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit Ausnahme der Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung zugelassen.

**DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Größe der Geschörfäche  
 siehe Einschrieb in die Nutzungsschablone als Geschörfäche/Geschörfächenzahl

Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen  
 siehe Einschrieb in Plan bzw. in die Nutzungsschablone als Grundfläche/Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
 bzw. eingeschossig mit Hangeschöb.  
 siehe Einschrieb in die Nutzungsschablone

Offene Bauweise. Nur Einzelhäuser zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese nicht durch Sichtfelder belegt sind, dürfen errichtet werden:  
 - Einfriedigungen - Stützmauern - Terrassen - Mauern die zur Gliederung des Gartens notwendig sind - Sichtschutzwände in Verbindung mit Pergolen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m. Diese dürfen in einer Richtung max. 5,00 m und bei Überdeckung insgesamt max. 0,00 lang sein.  
 - Pergolen - Rankgerüste - nicht überdeckte Schwimm- und Pflanzbecken

Stellung der baulichen Anlagen: Firstrichtung siehe Planeintrag

Die Garagen sind im Hauptgebäude, im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen zu errichten. Alle Garagen erhalten entspr. dem Planeintrag Satteldächer.

**DIE FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**

Die Sichtfelder sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 m Höhe ab Fahrbahnhöhe freizuhalten.

§ 9 (1) 25 BBAUG Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern. Auf jedem Grundstück ist mind. 1 Laubbäum zu pflanzen. Es sind nur einheimische Laubbäume zu verwenden.

Höhenlage d. Gebäude: Verbindlich entsprechend Planeintrag. Kann vom Kreisbauamt im Einzelfall an Ort und Stelle überprüft und erforderlichenfalls neu festgelegt werden.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**AUSERE GESTALTUNG**

Die Gebäude erhalten ausschließlich Satteldächer. Ebenso die zu erstellenden Garagen.

Satteldächer: Tonziegel, naturrot oder ziegelrote Betondachziegel.

Dachformen: Sind als nicht anrechenbares Dachgeschöb zulässig. (§ 16 LBO)

Dachaufbauten: Sind in begründeten Einzelfällen als Zwerchhäuser und stehende Gaupen (nur mit Satteldäch) zulässig. Die Fläche dieser Dachaufbauten (Vorderansicht) darf max. betragen:

a: 2,50 qm b: 1,50 qm c: 1,00 qm

Dachneigung: Sind unzulässig.

Dachvorsprünge: Giebelseite mind. 50 cm, Traufseite mind. 70 cm

Kniestücke: (Siehe Gebäudehöhen)

Fassaden: Die Fassaden müssen Holz, Putz oder Verblendsichtmauerwerk zeigen. Die Farbgebung soll sich in das Landschaftsbild einfügen, grelle Farben sind unzulässig. Sockelgeschosse müssen farblich abgesetzt werden.

Hangeschöb-Sockelgeschöb: Rücksprünge an Hang- bzw. Sockelgeschossen sind zwingend vorzusehen.

Geländegestaltung: Aufschüttungen und Abgrabungen sollen nicht mehr als notwendig vom natürlichen Geländeverlauf abweichen. Im Baugebiet ist der natürliche Geländeverlauf und der Endzustand des Geländes genau darzustellen. Der Geländeschluß ist mit dem Nachbargrundstück abzustimmen. Stützmauern sind im Baugebiet mit Meterlänge darzustellen.

Elektr. Leitungen: Sämtliche Leitungen sind vorbehaltlich anderer Übergangener gesetzlicher Regelungen im Baugebiet zu verkabeln.

Einfriedigungen: Einfriedigungen sind als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m, als Holz- oder schiedeleiserne Zäune auf Fundamentierung bis max. 0,90 m über Gelände, zulässig.

Garagen und Stellplätze: Gemäß Nr. 3 des Garagenlasses vom 20.07.1973 sind je Einfamilienhaus mindestens 2 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken zu errichten. Die Stellplätze und Stauräume vor den Garagen dürfen zur Zufahrtsstraße hin nicht abgesperrt werden.

Gebäudehöhen: Die Traufhöhe wird bei sämtlichen Gebäuden auf max. 3,25 m festgelegt. Die Traufhöhe wird gemessen von OK Erdgeschöbdecke bis UK Sparren an der jeweiligen Ausseiwand des Hausgrundes. Für 1 Vollgeschöb wird die Höhe von 2,75 m angesetzt.

**1. Aufstellungsbeschl**

a.) Eingeleitet gemäß § 2 I BBAUG durch Beschluß des Gemeinderates vom 02.11.83

b.) Entscheidung über Art und Weise der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 2 a III BBAUG) 23.03.84

**2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt am 18.11.83.**

**3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung) nach § 2 a BBAUG am 27.03.84...**

**4. Anhörng der Träger öffentlicher Belange am 27.03.84...**

**5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung**

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 VI BBAUG in der Zeit vom 26.03.84 bis 26.04.84 u. am 10.12.84

**6. Benschrichtigung der Träger öffentlicher Belange über Zeit und Ort der Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung am 27.03.84...**

**7. Satzungsbeschl**

gemäß § 10 BBAUG als Satzung durch den Gemeinderat am 18.06.84 u. am 10.12.84

Gutentzell-Hürbel 18.06.84 Bürgermeister: Janus

Genehmigt gemäß § 11 BBAUG am 01.01.85

Landratsamt Biberach den

**Rechtsverbindlich**

gemäß § 12 i.V.m. § 44 c III BBAUG durch öffentliche Auslegung des genehmigten Planes in der Zeit von 27.03.84 bis 27.03.84. Die Auslegung ist am 27.03.84 ortsbüchlich bekanntgegeben worden.

**Gemeinde Gutentzell Landkreis Biberach**

**Bebauungsplan BRÜHL**

Genehmigt Biberach, den 3. JAN. 1985

**Masstab: 1:500**

Gefert: Bad Wurzach-Arnach den 7. März 1984  
 Ergänzt: den 12. Juni 1984

**Ing. Büro K. Fassnacht Bad Wurzach - Arnach**

**Janus**

In Vertretung  
 Registerdirektor