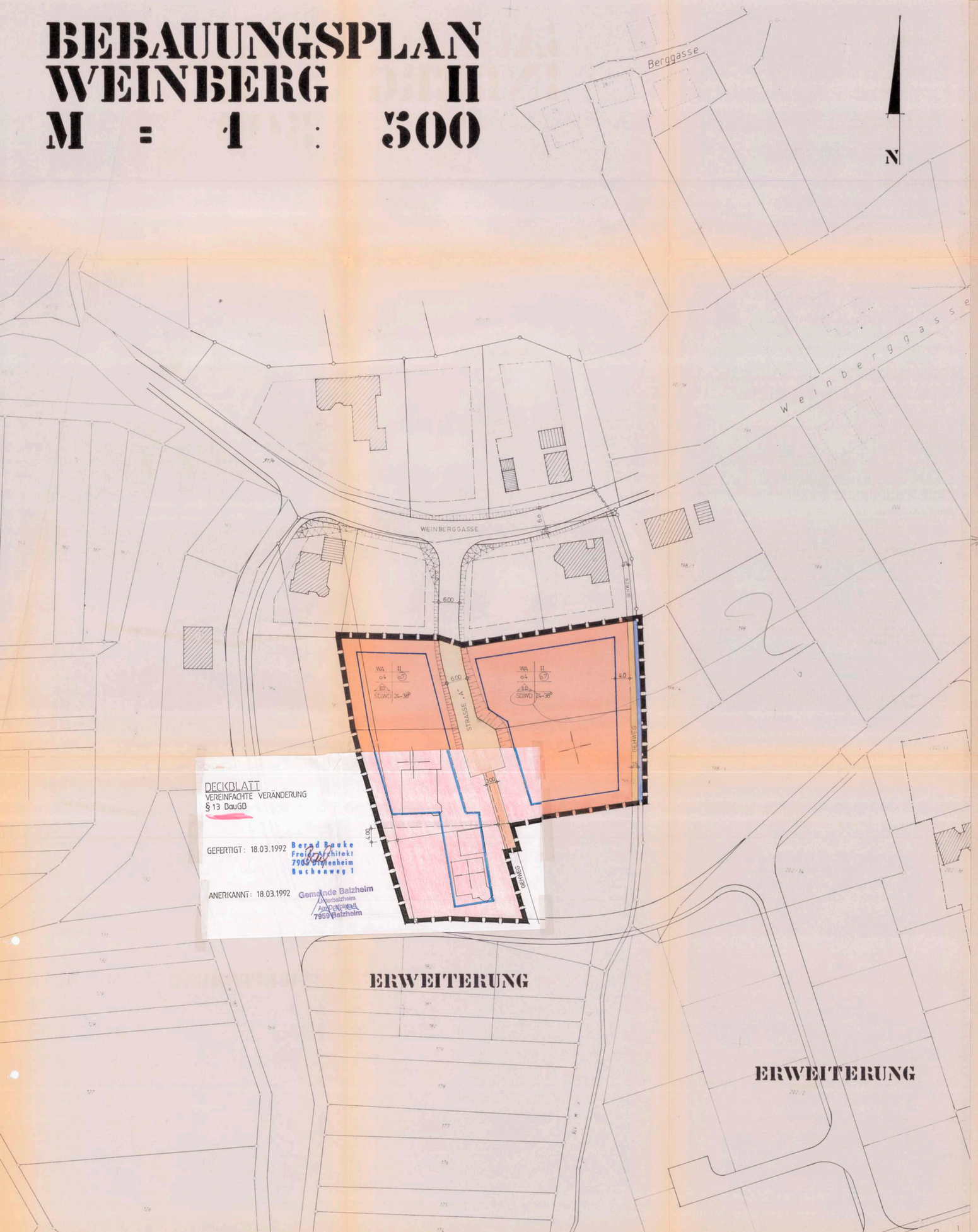
BEBAUUNGSPLAN
WEINBERG II
M = 1 : 300



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. RECHTSGRUNDLAGEN:

1.1 §§ 1,2,2a,8,9,9a und 9b des BBauG vom 18.08.1976 (BGBL I S. 2256, berichtigt S. 3617 - BBauG) Geändert am 03.12.1976 (BGBL I S. 328) und am 06.07.1976 (BGBL I S. 949)

1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 - (BGBL I S. 1763)

1.3 §§ 1 - 2 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 30.07.1981) - BGBL I S. 833)

1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung für Baden-Württemberg zur Durchführung des BBauG vom 18.12.1979 (Gesetzesblatt S. 351)

1.5 ~~§ 3 Abs. 1, §§ 7, 9, 16 BBauG und~~ § 73 der LBO für Baden Württemberg - LBO - i.d.F. vom 28.11.1983

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN: (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO)

2.1 Bauliche Nutzung

2.11 Art und Maß der baulichen Nutzung nach §§ 1 - 21a BauNVO. Im Planungsgebiet ist ein - allgemeines Wohngebiet - (WA) zulässig.

2.12 Außnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

2.13 Zahl der Vollgeschoße: siehe Einschrieb im Plan

2.2 Bauweise (§ 22 BauNVO): offen
Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

2.3 Grundflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan

2.4 Geschoßflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan

2.5 Stellung der Gebäude (§ 9 (1) 1b BBauG)
Die Firstrichtung der Häuser kann frei gewählt werden, senkrecht oder parallel zur Straße (siehe Einschrieb im Plan)

2.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird in Einvernahme mit dem Kreisbauamt örtlich festgelegt.

2.7 Gebäudehöhen:
Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen fertigem Gelände und Schnittpunkt Außenwand - Sparrenoberkante
a) Bergseits max. 3.50 m
b) Talseits max. 6.25 m

2.8 Entlang des Baches (Flst.198/2) muß bei der Bebauung laut Wasserbaumerkblatt ein Mindestabstand von 4.0 Meter, gemessen von Gehwegkante Westseite, eingehalten werden.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN: (§ 73 Abs. 1 Nr: 1 LBO)

3.1 Dachaufbauten sind zugelassen, max. 1/3 der Dachflächenlänge. Dachneigung siehe Einschrieb im Plan.

3.2 Äußere Gestaltung:
Die Dachflächen dürfen nicht mit schwarzen oder reflektierenden Materialien abgedeckt werden.
Garagenflachdächer sind mit einer Schicht aus hellem Kies abzudecken.
Die Außenflächen der Gebäude sind aus nicht glänzendem Material herzustellen oder mit diesen Materialien entsprechend, gedeckten Farben zu behandeln.

3.3 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.4 Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

3.5 Mauern zur Einfriedung der Grundstücke sind zugelassen. Sie dürfen jedoch nicht höher als 25 cm über Gelände betragen. Darüberhinaus dürfen Drahtzäune, die von Hecken und Stauden eingewachsen werden, bis zu einer Höhe von insgesamt 60 cm über Gelände angebracht werden.

Die Darstellung der Flurstücke entspricht dem Nachweis des Liegenschaftskatasters.

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)
o.4	Grundflächenzahl
(o.7)	Geschoßflächenzahl
ED	offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
WD	Walmdach
	Baugrenze
	Böschung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	
Dachform	Dachneigung

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Beb.-planes
- Bach 198/2
- Gehweg
- Fahrbahn

Landkreis: Alb - Donau
Gemeinde: Balzheim
Gemarkung: Unterbalzheim

LANDRATSAMT ALB-DONAU-KREIS 22

Genehmigt
Ulm, den 29.6.85
Landratsamt

BEBAUUNGSPLAN
WEINBERG II

M = 1 : 300

Verfahrensvermerke

Als Vorentwurf § 2 a Abs. 2 und 3 ausgelegt vom ..... bis .....
Als Entwurf § 2 a Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 04.04.1985 bis 30.04.1985
bzw. in der Zeit von ..... bis ..... durch .....
Als Satzung gemäß § 10 BBauG und § 111 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 13.05.85
Genehmigt: Gemäß § 11 BBauG und § 111 LBO vom ..... mit Erlaß ..... vom ..... Nr. .....
Ausgelegt: Gemäß § 12 BBauG vom ..... bis .....
Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am .....
bzw. in der Zeit vom ..... bis ..... durch .....
in Kraft getreten .....

Anerkannt: 18.03.85
Gemeinde Balzheim
Unterbalzheim
Hauptstraße 13
7959 Balzheim
Bürgermeister

Gefertigt: 18. März 1985
bernd | bauke
freier architekt
7905 dietenheim
buchenweg 1
ruf 07347/3044
Architekt