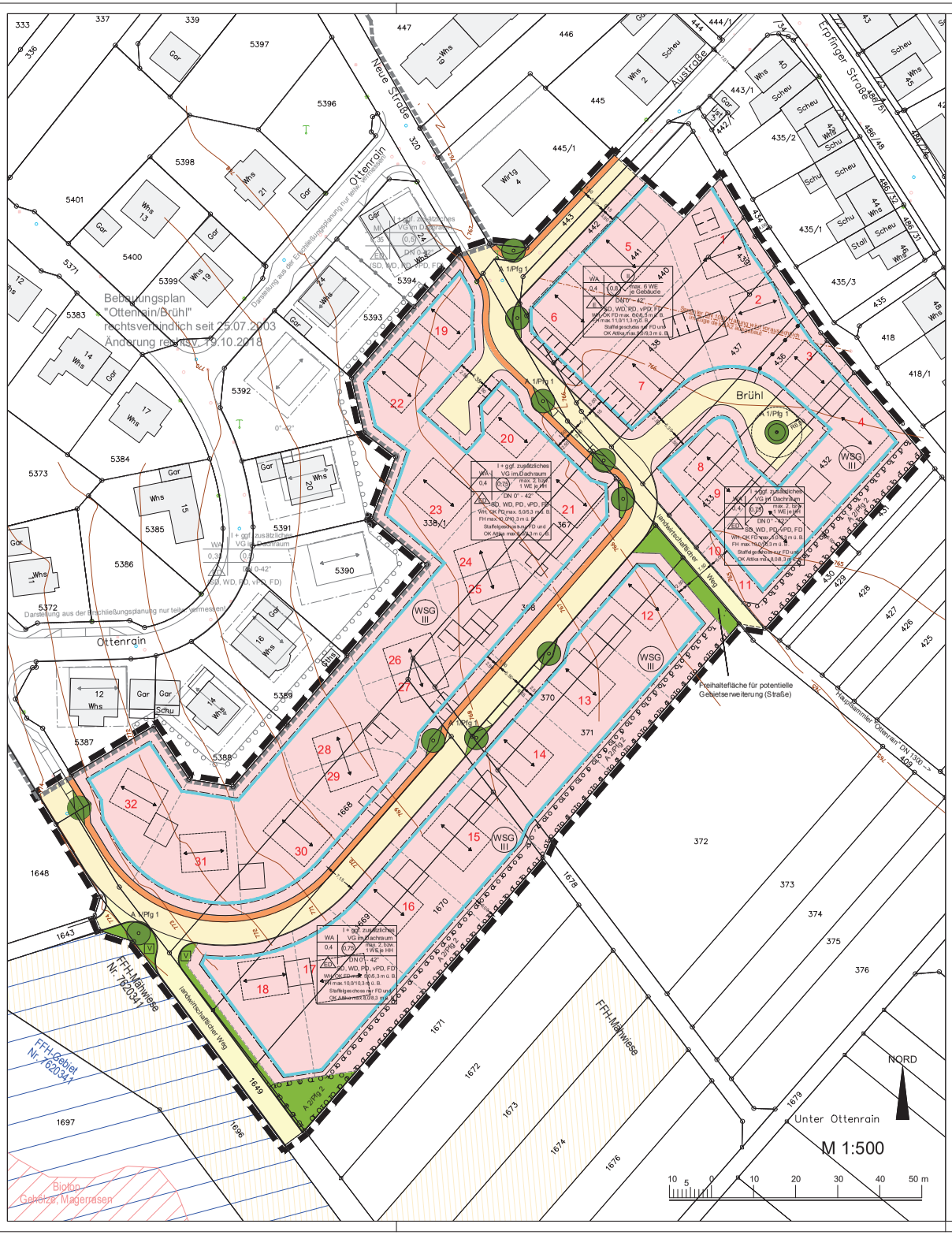

Zeichenerklärung

Baugesetzbuch	Baunutzungsverordnung	Planzeichenverordnung	Landesbauordnung
BauGB 2017 i.d.F. v. 08.08.2020	BauNVO 2017 i.d.F. v. 21.11.2017	PlanzV 1990 i.d.F. v. 04.05.2017	LBO 2010 i.d.F. v. 19.07.2019

Erklärung der Nutzungsschablone

WA	I + (ggf. VG im Dachraum)
0,4	(0,8)
ED	DN 0°-42°

Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse (ggf. VG im Dachraum zulässig)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl, WE
Bauweise	Dachneigung

SD, WD, PD, vPD, FD
WH, OK FD max. 5,0/5,3 m. ü. B.
FH max. 10,0/10,3 m. ü. B.
Attika Staffelg. max. 8,0/8,3 m. ü. B.

bei II VG ist eine um 1m höhere WH/FH/Attika zulässig

SD = Satteldach
vPD = versetztes Pultdach
WD = Walmdach
PD = Pultdach
FD = Flachdach

Dachform, max. Wand-, Firsthöhe, bergseits/talseits, talseits 30 cm höher zulässig.
Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung, siehe planungsrechtliche Festsetzungen A Ziffer 2.1
Schemaschnitte s. örtliche Bauvorschriften B Ziffer 1.1.1

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO siehe Textteil Ziff. 1.1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl

0,75 (0,8) — Geschossflächenzahl

I VG ggf. ... — falls sich im Dachraum aufgrund der laut Bebauungsplan zulässigen Bautiefe, der zulässigen Dachneigung und der zulässigen Wand-, Firsthöhe/Attika ein Vollgeschoss ergibt, so ist dies zulässig.

II VG — Baufelder 1, 2, 5-7 zwingend II VG

Höhe baulicher Anlagen

Wand-/Firsthöhe (§ 16 (3) und § 18 BauNVO) als Maximalwert über Bezugspunkt siehe Textteil A Ziffer 2.1.
Wandhöhe geneigter Dächer = Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut, Giebelflächen werden auf die Wandhöhe nicht angerechnet. WH bei FD=OK Attika, FD Staffelg. zurückges. höher zul. Bei PD gilt die max. WH für die niedrigere Seite des PD, die hohe Seite des PD kann diese um max. 3,5m überschreiten
Firsthöhe (Gebäudehöhe) = oberster Dachpunkt.

Unterer Bezugpunkt Wand-, Firsthöhe = Schnittpunkt der Außenwand mit der über die Wandlänge gemittelten, bestehenden Geländeoberfläche.
Zur Gewährleistung der Entwässerung des UG im Freispiegel ist eine um bis zu 30 cm größere Wandhöhe zulässig.
Schemaschnitte siehe örtliche Bauvorschriften B Ziffer 1.1.1.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

ED — Einzel- und Doppelhäuser. Max. 2 WE bei Einzelhäusern, bei DH max. 1 Wohnung je Haushälfte.

E — Einzelhäuser im Bereich der Baufelder 1, 2, 5-7 max. 6 WE

Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)

Sonstige Zeichen (§ 1 (4) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

SD, vPD, WD, PD, FD — Satteldach, versetztes Pultdach,, Walmdach, Pultdach, Flachdach

DN — Zulässige Dachneigung 0°-42°

Festsetzungen gem. BauGB

Böschungsflächen ergeben sich erst im Rahmen der Erschließungsplanung, § 9 (1) 26 BauGB

IV — Verkehrsgrünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage, Gehweg, Straßenverkehrsfläche, § 9 (1) 11 BauGB

5,5 / 1,0 — Die Aufteilung der Verkehrsflächen untereinander ist unverbindlich und kann sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern, § 125 (3) BauGB

Landwirtschaftlicher Weg (Bestand)

Grünfläche (öffentlich), § 9 (1) 15 BauGB

Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB, Eingrünung südöstlicher Gebietsrand A2

Baum-/Gehölzstandorte

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraßen auf öffentlichen Flächen, gebietsheimische Laubbäume 1. Ordnung, der Standort ist eine ca.-Angabe, A1/Pfg1 siehe Textteil A Ziffer 6.2

Pflanzgebot am südöstlichen Gebietsrand, lockere Bepflanzung mit gebietsheimischen Laubbäumen und Gehölzen A2/Pfg2, siehe Textteil A Ziffer 6.2

Auf die Pflanzenliste für Naturschutz-Ausgleichsmaßnahmen im Anhang zum Textteil wird hingewiesen.

Grenze räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, § 9 (7) BauGB

Grenze räumlicher Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans, § 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

WSG III — Gesamtes Plangebiet: Lage im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet "Oberes Echaztal", Zone III

370 — Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer gem. Allgem. Liegenschaftskataster, Stand Oktober 2018, GK-Koordinaten

Allgemeine Zeichen

778 — Höhenlinien, gem. topographischer Aufnahme Reik Ingenieurgesellschaft mbH 1999, (im 1. Bauabschnitt durch Überbauung teilw. überholt)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 — Vorgeschlagene Gebäude, Laufende-Nr., Vorschlag Firstrichtung.

Weitere Festsetzungen können im Textteil des Bebauungsplanes enthalten sein.
Weitere Zeichen können im Textteil des Bebauungsplanes erklärt sein.

Dieser Bebauungsplan wird ergänzt durch den zugehörigen Textteil und die örtlichen Bauvorschriften. Der Lageplan enthält auch örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO.

Gefertigt:
Pfullingen, den 05.09.2019, 16.12.2019, 27.01.2021, redaktionell ergänzt 22.07.2021

S. Schneider
i. A. Sabine Schneider

REIK
www.reik.de
REIK Ingenieurgesellschaft mbH
Infrastruktur und Umwelt
Architekten-Kammer BW Nr. 14163
Wörthstraße 93, 72793 Pfullingen
Tel. 07121-9266-0, Fax 9266-33
E-mail: mail@reik.de

Planstand

I	07.11.2019	Aufstellungsbeschluss, Entwurf
II	16.12.2019	ergänzt: zul. FD, zurückg. Staffelg., Verbot Steingärten, Artenschutzrechtliche Prüfung, Pflanzenliste
III	27.01.2021	Entwurf überarbeitet nach Abwägung Rücklauf öff. Ausl.
IV	22.07.2021	redaktionell ergänzt

II	16.12.2019	Planstand zur öffentlichen Auslegung
III	27.01.2021	Planstand zur erneuten öffentlichen Auslegung

GEMEINDE SONNENBÜHL
ORTSTEIL UNDINGEN
LANDKREIS REUTLINGEN

SATZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften
Ottenrain-Brühl - 2. Bauabschnitt

Verfahrensangaben

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates und Beschluss zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13b BauGB am 07.11.2019
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 34 am 21.08.2020

Auslegungsbeschluss § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Beschluss des Gemeinderates vom 07.11.2019
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben vom 17.08.2020
- Beteiligung der Bürger vom 31.08.2020 bis 01.10.2020
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 34 am 21.08.2020

Erneuter Auslegungsbeschluss § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Beschluss des Gemeinderates vom 10.12.2020
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben vom 01.04.2021
- Beteiligung der Bürger vom 19.04.2021 bis 19.05.2021
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14 am 09.04.2021

Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB

Beschluss des Gemeinderates am 22.07.2021
Anwendung Verfahren gem. § 13b BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung § 10 (3) BauGB am 30.07.2021

Verfahrensvermerke bestätigt:
Sonnenbühl, den _____

Uwe Morgenstern, Bürgermeister

Ausgefertigt:
Sonnenbühl, den _____

Uwe Morgenstern, Bürgermeister