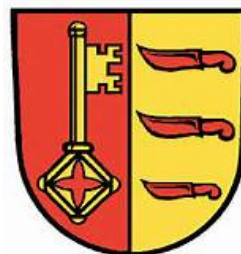


Kreis Heidenheim

**Gemeinde Dischingen**  
**Ortsteil Eglingen**



# **BEBAUUNGSPLAN**

mit örtlichen Bauvorschriften

**„Lehnlesheck, Erste Änderung“**

Schriftlicher Teil

**- Entwurf -**

Gefertigt:  
Steinheim 30.07.2018

.....  
Helmut Kolb



Ingenieurbüro  
**Helmut Kolb**  
**Zeppelinstraße 10**  
**89555 Steinheim am Albuch**  
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0  
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004  
zuletzt geändert am 03.11.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990  
zuletzt geändert am 21.11.2017

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010  
zuletzt geändert am 21.11.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990  
zuletzt geändert am 04.05.2017

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:</b>	<b>3</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)	3
1.1 Bauliche Nutzung:	3
1.2 Bauweise § 22 Abs. (1) und (2) BauNVO	3
1.3 <del>Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauGB)</del> - entfällt	3
1.4 Nebenanlagen	3
1.5 Garagen	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)	4
2.1 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)	4
2.2 Dachform (§ 74 Abs. Nr. 1 Nr. 1 LBO)	4
2.3 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	4
2.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	4
3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)	5
3.1 Sichtfelder	5
3.2 Anbaufreier Streifen	5

## **Hinweis**

Der Inhalt des Schriftlichen Teils entspricht den Textlichen Festlegungen des Bebauungsplans „Lehnlesheck“ vom 03.08.1967.

Die Veränderungen im Zuge der Ersten Änderung des Bebauungsplans sind mit **rot** gekennzeichnet.

## **In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**

#### **1.1 Bauliche Nutzung:**

##### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)**

- WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WS - Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)

##### **1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)**

- WA Z = I bzw. Z = II (Siehe Zeichnerischer Teil)
- WS I Z = I
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,25

##### **1.1.3 Ausnahmen**

Ausnahmen im Sinne von § 4, Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **1.2 Bauweise § 22 Abs. (1) und (2) BauNVO**

- offene Bauweise (für die Stellung der Gebäude ist die Einteilung im Plan maßgebend)
- Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

#### **1.3 ~~Stellung der Gebäude (§9 Abs. 1 Nr. 1b BauGB) - entfällt~~**

~~Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.~~

#### **1.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind **auch** in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ~~nicht~~ zugelassen.

#### **1.5 Garagen**

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 200 m³ zugelassen.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)**

### **2.1 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)**

- für 1 geschossige Bebauung max 3,50 m
  - für 2 geschossige Bebauung max 6,00 m
- (gemessen von bestehender Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachrinne)

### **2.2 Dachform (§ 74 Abs. Nr. 1 Nr. 1 LBO)**

für 1 - und 2 geschossige Bebauung

~~Satteldach mit ca. 30 ° Neigung~~

~~Dachaufbauten sind nicht zugelassen~~

Folgende Dachformen und -neigungen werden festgesetzt.

- Satteldach, Walmdach mit max. 30 ° Dachneigung
- Pultdach, versetztes Pultdach mit max. 25 ° Dachneigung
- Flachdach

Dachdeckung:

Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig.

Flächige Verglasung der Dachhaut sowie Solarkollektoren zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metalldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche, mit feuerverzinktem Kupferblech (TECU-Zinn).

### **2.3 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)**

- Auffallende Farben sind zu vermeiden

~~Deckungen der Satteldächer mit Ziegel~~

### **2.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen  
max. 1,00 m hoch (mögl. Hecken)

### **3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **3.1 Sichtfelder**

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder müssen **ab einer Höhe von 0,80 m** von jeder Sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung freigehalten werden.

#### **3.2 Anbaufreier Streifen**

Anbauverbot beiderseits der Kreisstraße K 3001 im Abstand von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand