

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Über dem Tal II“
Gemeinde Weidenstetten**

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

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

1.00 Bauliche Nutzung

1.01 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1-15 BauNVO)

1.02 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16-21 BauNVO)

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	I	0,4	0,5

1.03 Ausnahmen

i. S.v. Abs. 3 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.04 Bauweise (§ 22 BauNVO)

offen entsprechend der Eintragung im Plan. Abweichend von der offenen Bauweise sind Grenzgaragen entgegen § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO bis zu einer Gesamthöhe von 4,80 m und einer mittleren Höhe von 3,60 m, jeweils gemessen ab festgelegter Garagenfußbodenhöhe, zulässig.

1.05 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

die im Bebauungsplan angegebene Pfeilrichtung ist für die Firstrichtung des Hauptgebäudes bestimmend. Winkelbauten sind zugelassen.

1.06 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf dem Baugrundstück sind Flächen für mindestens eine Doppelgarage bzw. zwei Garagen vorzusehen, sofern diese nicht gleichzeitig mit dem Wohngebäude erstellt werden.

1.07 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB) -

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Hauptgebäude wird im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Den Baueingabeplänen sind Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen- u. des geplanten Geländeverlaufes, sowie der vorgeschlagenen EFH beizufügen.

- 1.08 Nebenanlagen** (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen mit Ausnahme von Gewächshäusern und Gerätehütten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 1.09 Herstellung der Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Betonsockel für Rabatte sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)

- 2.00 Gebäudehöhen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und den Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut:
max. 4,20 m
Eine Mehrhöhe ist auf einer Traufseite bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
- 2.01 Dachform**
Satteldach und Walmdach, Dachneigung 32° - 45°, bei freistehenden Garagen und überdachten Stellplätzen mind. 28°.
Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach mit mind. 1,00 m Abstand zu den Giebelseiten sind zulässig, soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- 2.02 Dacheindeckungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Für Dacheindeckungen ist naturrotes bis rotbraunes Dacheindeckungsmaterial zu verwenden, Kunststoffe sind unzulässig.
Für Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren werden dunkle Rahmen vorgeschrieben.
- 2.03 Garagen** (§ 39 LBO und GAVO)
Die Garagen sind möglichst mit in das Wohngebäude, entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses, einzubeziehen.
- 2.04 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 73 Abs. 1 LBO)
sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen. Sie sind höchstens bis 1,0 m zulässig.
Zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.
Das Gelände im Bereich des Pflanzgebotes soll (nach § 9 Abs. 2 BauGB) um mind. 0,5 m über das natürliche Gelände zur Abwendung des anfallenden Regenwassers aufgefüllt werden.

- 2.05 Einfriedigungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
sind an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 2.06 Unbebaute Flächen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Grundstücksteile, die nicht als Zufahrt, Zu-Weg oder genehmigter Stehplatz dienen, dürfen nicht dicht befestigt werden.
- 2.07 Werbeanlagen** (§ 13 Abs. 4 LBO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.