

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

Rechtsgrundlagen

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Es gilt die Planzeichenverordnung 1981 (Planz V 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
- Es gilt die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51)

Bebauungsplan M 1:500 vom 07.03.1990

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO)

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

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet	I	0,4	0,5

1.2 Ausnahmen i. S. von Abs. 3 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) offen (siehe Planeintrag in den Nutzungsartensablonen)

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die im Bebauungsplan angegebene Pfeilrichtung ist für die Firstrichtung des Hauptgebäudes bestimmend. Winkelbauten sind zugelassen.

- 1.5 Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Auf dem Baugrundstück sind Flächen für mind. eine Doppelgarage bzw. zwei Garagen vorzusehen, sofern diese nicht gleichzeitig mit dem Wohngebäude erstellt werden.
- 1.6 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- und des geplanten Geländeverlaufes, sowie der vorgeschlagenen EFH beizufügen.
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen mit Ausnahme von Gewächshäusern und Gerätehütten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.8 Herstellung von Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Betonsockel für Rabatte sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.
- 1.9 Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
das im Plan eingetragene Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Weidenstetten dient dem Anschluss an das örtliche Entsorgungsnetz.

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

2.1 Wohngebäude

- 2.1.1 Gebäudehöhen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Höchstmaß zwischen Gebäudeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
Für I-geschossige Bebauung max. 4,20m. Eine Mehrhöhe ist auf einer Traufseite bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
- 2.1.2 Dachform und Dachneigung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Satteldach, Dachneigung 32° - 45 °
Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze: Satteldach mind. 28° Dach.
dienen, dürfen nicht dicht befestigt werden.
- 2.1.3 Dachaufbauten** (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
sind bis zu einer max. Traufhöhe von 1,40 m und einer max. Firsthöhe von 2,40 m bei einem Abstand von mindestens 2,50 m zu den Giebelseiten zulässig, soweit sie 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Dachaufbau muss einen Abstand von mind. 1,30 m zur Traufe des Hauptgebäudes erhalten.

2.1.4 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.

2.2 Garagen (§ 39 LBO und GAVO)

Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsbereich sind mind. 5,00 m Abstand einzuhalten.

Die Garagen sind möglichst mit in das Wohngebäude, entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses einzubeziehen.

Die Festsetzung der Begrenzung der zulässigen Gesamthöhe und mittleren Höhe der Grenzgaragen entsprechend § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird auf max. 4,80 m Gesamthöhe und 3,60 m mittlere Höhe, gemessen ab Garagenrohfußboden, erweitert, nicht jedoch die max. Wandfläche entlang der einzelnen Nachbargrenze von 25 m².

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen 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.

2.4 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

sind an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

2.5 Werbeanlagen (§ 13 Abs. 4 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.