

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Gernäcker“**  
**Gemeinde Weidenstetten**

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1181)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

**Textliche Festsetzungen**

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 u. 2 BauGB und BauNVO)**

**1.0 Bauliche Nutzung**

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

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

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	-

**1.03 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über bestehendem Gelände liegen. Bei geneigtem Geländeverlauf gilt dies am Schnittpunkt des geplanten Gebäudes mit dem höchsten Punkt des bestehenden Geländes.

Bei bergseitiger Erschließungsstraße ist die Straßenoberkante maßgebend.

**1.04 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

offen, Zulässig sind nur Einzelhäuser.

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

Die im zeichnerischen Teil angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtungen der Hauptgebäude bindend. Winkelbauten sind zulässig. Der First muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

- 1.06 Geschosszahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Zulässig sind ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss. Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein.  
Dies gilt nicht bei zulässigen Traufhöhen von 5,50 m.
- 1.07 Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 1.08 Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- 1.09 Nebenanlagen** (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)  
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.10 Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Pflanzgebote sind spätestens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens auszuführen.  
Für die Bepflanzung sind die Pflanzgebote PFG 1 - PFG 6 in Abschnitt 4.3 C des Grünordnungsplanes vom März 1997 verbindlich.
- 1.11 Entwässerungssystem** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muss im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass die Dachflächenabwässer getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden müssen. Das Dachflächenwasser kann in dichten Zisternen zur Gartenbewässerung gesammelt werden.
- 1.12 Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Leitungsrechte sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Bepflanzung von Leitungsrechten ist mit den durch das Leitungsrecht Begünstigten abzustimmen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 LBO)

- 2.00 Gebäudehöhen**  
Erhöhung der Gebäudehöhe von 3,50 m auf 3,62 m und Zulassung von Quergiebeln.
- 2.01 Dachform**  
Zulassung von versetzten Pultdächern und größeren Dachgauben.

### **III. Hinweise**

#### **3.01 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb mindestens 2 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen. Dem Landesdenkmalamt ist die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen.

#### **3.02 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets.

#### **3.03 Drainagewasser**

darf gemäß Abwassersatzung nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Ein Anschluss an die Regenwasserleitung ist zulässig.

#### **3.04 Gasversorgung**

Die MÜAG beabsichtigt, mit den Erschließungsarbeiten eine Gasversorgungsleitung zu verlegen. Ab wann die Versorgung mit Gas möglich ist, ist mit dem Versorgungsunternehmen MÜAG abzuklären.

#### **3.05 Stillgelegte Leitung**

Über die mit „L“ bezeichneten Baugrundstücke (zeichn. Teil) verläuft eine stillgelegte Wasserleitung.