

Textteil
zum Bebauungsplan
„Hinter den Gärten“
Gemeinde Nerenstetten

Es gilt das Bundesbaugesetz (B BauG) vom 18.08.1976 (BGBl IS. 2256).
Es gilt die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 15.09.1977 (BGBl IS. 1757).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungs- bzw. Baulinienpläne.

Bebauungsplan M = 1 : 500

vom 5.09.1979

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Absatz 1 und 2 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Bauliche Nutzung**
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 – 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
 - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 – 21 a BauNVO)
siehe Planeintrag im Lageplan (Nutzungsschablone)
 - 1.2 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)
offen (siehe Planeintrag im Lageplan-Nutzungsschablonen)
 - 1.3** Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) sind entsprechend § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit Gebäude (z. B. Geschirrhütte) sind nicht zulässig.
 - 1.5 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
siehe Lageplaneintrag
Die Pfeilrichtungen sind verbindlich für die Firstrichtung der Hauptgebäude.
 - 1.6 Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den im Plan festgesetzten Flächen zulässig

- 1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauGB)**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird bei den einzelnen Bauvorhaben durch das Verbandsbauamt festgelegt.
Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe soll an der nördlichen Seite der Gebäude nicht mehr als 0.5 m über dem natürlichen Gelände bzw. über fertiger Straßenoberkante liegen.
- 1.8 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)**
Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedungen nur max. 1.00 m betragen
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO)**
- 2.1 Wohngebäude**
- 2.1.1 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**
(Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) I-stockige Bauweise 3.75 m.
- 2.1.2 Dachform und Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
siehe Planeintrag im Lageplan.
Dachaufbauten sind nicht zulässig. Kniestock bis max. 0.5 von Rohdecke bis O.K. Sparrenschwelle. Eine Mehrhöhe des Kniestockes ist höchstens auf 1/3 der Gebäudelänge gestattet.
- 2.2 Garagen (§ 39 LBO und GAVO)**
Die Garagen sind entweder mit in das Wohngebäude entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses einzubeziehen oder als freistehende Garage mit Satteldach auszuführen.
- 2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 Abs. 1 und 4 LBO)**
- 2.3.1 Dachdeckung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Engobierte Ziegel und Betonpfannen in dunkelroter Farbe.
Naturschiefer sind zugelassen.
- 2.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen**
sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen. Sie sind höchstens bis 1.00 m zulässig.
- 2.3.3 Einfriedungen**
An öffentlichen Verkehrsflächen max. 1.00 m hoch.
Dasselbe gilt für Einfriedungen am südlichen Ortsrand zu den Flst. 60-63. Hier sind diese nur als Zäune zugelassen, Sockelmauern höchstens 20 cm, und mit heimischen Laubsträuchern zu hinterpflanzen.
- 2.3.4 Dachform Garage**
Flaches Dach in massiver Ausführung, jedoch nicht begehbar oder als Pultdach mit braun engobierten Wellplatten.