

**Textteil
zum Bebauungsplan
"Am Tuchplatz"
Gemeinde Altheim (Alb)**

In Ergänzung der Planzeichnungen und gemäß § 9 Abs. 1 BBauG i. V. mit der BauNVO und LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.00 Bauliche Nutzung

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

Baugebiete
WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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

Z	GRZ	GFZ
I	0,3	0,5

1.03 Ausnahmen i. S. v. (3) des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht zulässig.

1.04 Garagen (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 9 (1) e BBauG).

1.10 Bauweise (§ 22 BauNVO) offen (entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan).

1.20 Gebäudestellung (§ 9 (1) BBauG) die im Plan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtung der Hauptgebäude bestimmend.

1.30 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) soll bergseitig nicht mehr als 0,50m über der festgelegten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (2) BBauG und § 111 LBO)

2.00 Gebäudehöhe (Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)

für **I** - gesch. Bebauung bergseitig max. 3,60m
hangseitig max. 5,00m
bei Garagen darf die max. Bauhöhe 2,50m nicht überschreiten.

2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00m zulässig. In den Bauvorlagen ist der Verlauf des natürlichen Geländes einzuzeichnen.

- 2.20 Dachform und Dachneigung** entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan als Satteldach. Dachaufbauten sind nicht gestattet, jedoch ist bei 1 - gesch. Gebäuden ein Kniestock bis max. 0,50m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Sparrenschwelle, erlaubt.
- 2.30 Äußere Gestaltung:** Satteldächer sind mit engobierten Ziegel oder Betonpfannen einzudecken. Freistehende Garagen sind mit Flachdach und Kiesschüttung auszuführen.
- 2.40 Einfriedigung** der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,00m hoch, Sockel 20 cm und Hecke oder Zaun 80cm. Im Bereich wo evtl. Stützmauern erforderlich werden, Höhe der Stützmauer max. 1,00m.