

**Textteil  
zum Bebauungsplan  
" Börslinger Steig "  
Gemeinde Neenstetten**

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1977  
(Bundesgesetzblatt I S. 1763)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG u. BauNVO)**

**1.1 Bauliche Nutzung**

**1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. §§ 1 - 15 BauNVO)**

**1.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

**1.1.1.2** Ausnahmen i.S.v. Abs. 3 des § 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

**1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. §§ 16 - 21a BauNVO)**

**1.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z) (§§ 17 u. 18 BauNVO):**  
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.  
Dabei bedeutet  
I : 1 Vollgeschoß

**1.1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17 u. 19 BauNVO):**  
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.

**1.1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§§ 17 u. 20 BauNVO):**  
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.

**1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 22 BauNVO)**  
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.  
Dabei bedeutet  
o : offen

**1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 23 Abs. 5 BauNVO):**

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit Gebäude (z.B. Geschirrhütten), sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

#### **1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)**

Die in der Planzeichnung angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtung der Hauptgebäude bestimmend.

#### **1.5 Stellplätze und Garagengeb. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG u. § 12 BauNVO):**

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### **1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG):**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden durch die Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG u. § 111 LBO)**

#### **2.1 Dachgestaltung bei Hauptgebäuden:**

Dachform	:	Satteldach
Dachneigung	:	28° - 38°
Dachaufbauten	:	sind bis zu einer max. Traufhöhe von 1,40 m und einer max. Firsthöhe von 3,50 m bei einem Abstand von mind. 1,50 m zu den Giebelseiten zulässig, soweit sie 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Dachaufbau muß mind. 1,50 m von der Traufe des Hauptgebäudes entfernt sein.
Kniestock (Kn)	:	ist bis max. 0,5 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparrenschwelle. Eine Mehrhöhe des Kniestocks ist höchstens auf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge gestattet.

#### **2.2 Äußere Gestaltung:**

Satteldächer sind mit Ziegel oder Betonpfannen einzudecken.  
Freistehende Garagen sind mit Flachdach oder mit einem Satteldach und einer Dachneigung von mind. 25° auszuführen.

#### **2.3 Garagen**

Eine Bauhöhe von max. 2,50 m darf bei Grenzgaragen nicht überschritten werden.

Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand (Stauraum) von 5,0 m einzuhalten.

**2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. In den Bauvorlagen ist der Verlauf des natürlichen Geländes einzuzeichnen.

**2.5 Einfriedigung der Grundstücke (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO):**

an öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,0 m hoch. Im Bereich, wo evtl. Stützmauern erforderlich werden, Höhe der Stützmauern max. 1,0 m.

**3. Aufhebung der Vorschriften**

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die Vorschriften außer Kraft, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen.

Gefertigt: Langenau, den 21.04.1987

Verwaltungsverband Langenau  
- Bauamt -