

**Textteil
zum Bebauungsplan
"Karlstraße"
Gemeinde Altheim (Alb)**

In Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe wird gemäß § 9 Abs. 1 BBauG festgesetzt:

1. Das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet **WA**
Ausnahmen i. S. v. (3) des § 4 BauNVO sind zugelassen
(**Art der baulichen Nutzung** gem. BauNVO, erster Abschnitt)
2.
 - a) die **Zahl der Vollgeschosse** entsprechend den in der Planzeichnung hierzu enthaltenen Einschriebe (z. B. **I , II**) zwingend.
 - b) die **Grundflächenzahl** für das gesamte Plangebiet mit **GRZ = 0,25**
(Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO, zweiter Abschnitt)
 - c) die **Geschoßflächenzahl** für das gesamte Plangebiet mit **GFZ = 0,4 u. 0,7**
3. die **offene Bauweise** für das gesamte Plangebiet
(Bauweise gem. BauNVO, dritter Abschnitt)
4. die **Nichtzulassung von Nebenanlagen** i. S. v. § 14 BauNVO
(z. B. Kleintierställe, Geschirrhütten etc.) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen).
Garagen und Einstellplätze nach Bebauungsvorschlag zwingend, Garagen im UG unter Erdgleiche sind verboten.
Bei entsprechendem Geländeverlauf kann eine Unterbringung von Garagen im Hausinnern des UG zugelassen werden (nördlich Karlstraße).
Eine Begehrbarkeit der an das Haus angebauten Garage vom OG bzw. DG aus ist nicht zulässig.
5. Die seitlichen Mindestabstände der Vordergebäude bei Traufstellung 6m, bei Giebelstellung kann das Maß durch die Baugenehmigungsbehörde verdoppelt werden (Reihen- und Doppelhäuser bis zu 30m Länge bei äußerlich einheitlicher Gestaltung und Erstellung jeweils als 1 Gebäude).
6. Die **Gebäudehöhe** (von fert. Gelände bis O.K. Dachrinne)
für 1 - gesch. Bebauung mit max. 3,75m
für 2 - gesch. Bebauung mit max. 6,25m
7. Die **Dachform** soweit durch Planeinschrieb nicht anders bestimmt
 - a) für 1 - gesch. Bebauung als Satteldach mit Kniestock ca. 0,50m Höhe und ca. 34° Dachneigung ohne Dachaufbauten
 - b) für 2 - gesch. Bebauung als Satteldach ohne Kniestock ca. 30° Dachneigung ohne Dachaufbauten.
Für 1 - gesch. Garagen als Flachdach (Massiv- oder Wellasbest-Plattendeckung)

8. die **Grundrißform** der Gebäude als langgestrecktes Rechteck mit einem Seitenverhältnis zwischen 2 : 3
9. die **Nachweis und Offenhaltungspflicht** des später möglichen Garagenbaues durch Einzeichnung in den Eingabeplänen (auch wenn zunächst an Stelle der Garagen nur der erforderliche Einstellplatz gem.§ 2 (1) RgaO vorgesehen wird)
10. die **äußere Gebäudegestaltung** insoweit als
 - a) bei der Oberflächenbehandlung der Gebäudeaußenseiten auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden sind
 - b) Sockel- und Untergeschoßwände, soweit über Gelände sichtbar, mind. 5cm zurückgesetzt und dunkel getönt werden müssen
 - c) für die Deckung der Satteldächer grundsätzlich nur Ziegel - möglichst engobiert - und
 - d) für die Deckung der Garagendächer Wellasbestplatten in rotbrauner Farbe verwendet werden dürfen
 - e) die Traufgesimse als sichtbare Sparrengesimse mit einem Mindestüberstand von 40cm auszubilden sind. Ortganggesimse ebenso in üblicher Holzkonstruktion (Hängebrett mit Zahnlatte oder Ortgangziegel). Die Ausführung von massiven Gesimsen ist verboten.
 - f) Das Anbringen von Reklame jeglicher Art an den Gebäuden, Garagen oder Einfriedigungen, unterbleiben sollte. Bei dringendem Bedürfnis ist vor dem Anbringen die Gemeindeverwaltung und die Kreisbaumeisterstelle zu hören.
 - g) Das Gelände des Baugrundstücks möglichst unverändert zu belassen ist, soweit Auffüllungen absolut nicht zu vermeiden sind, sind sie flach zu verziehen; Stützmauern, insbesondere an den Grenzen sind verboten.
11. Die **Einfriedigung der Grundstücke** an den öffentlichen Straßen und Wegen als einfache Holzzäune oder Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter ca. 10cm hohen Steineinfassungen. Die Verwendung von Eisen, ausgenommen Drahtgeflecht, ist nicht zulässig. Die gesamte Höhe der Einfriedigung darf 1,10m nicht übersteigen. Sofern bei verschiedenen Höhen Mauern notwendig sind, darf deren OK nicht höher als max. 30cm über der Straße liegen.

* **Die unterstrichenen Zeilen brauchen nicht beachtet werden**