

**Textteil
zum Bebauungsplan
" Wanne I "
Gemeinde Altheim (Alb)**

Bebauungsplan M 1 : 500 vom 26.05.1978

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 (1 u. 2) BBauG u. BauNVO
- 1.1 Bauliche Nutzung**
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 – 15 BauNVO)
Reines Wohngebiet **WR** gemäß § 3 BauNVO
 - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 – 21 a BauNVO)
siehe Planeintrag im Lageplan (Nutzungsschablone).
- 1.2 Bauweise** (§ 22 BauNVO) - offene Bauweise- nur Einzelhäuser
siehe Planeintrag im Lageplan (Nutzungsschablone) zum Bebauungsplan.
- 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) BBauG)
siehe Lageplaneintrag. Die Pfeilrichtungen sind verbindlich für die Firtsrichtung der Hauptgebäude.
- 1.5 Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BBauG.)
Unter Stellplätzen sind Garagen und Abstellplätze zu verstehen.
Die nachstehend geforderte Anzahl von Garagen und Stellplätzen ist in den Baueingabeplänen zeichnerisch nachzuweisen. Die entsprechenden Grundstücksflächen sind für diese Zwecke offenzuhalten.
 - 1.5a** Für jedes freistehende Wohngebäude mit einer oder mehreren Wohnungen müssen für die erste Wohnung 2 Garagen oder Abstellplätze, für jede weitere Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz in den Eingabeplänen nachgewiesen werden.
 - 1.5b** Garagen sind zulässig
 - aa) nur innerhalb in der für Garagen **Ga** ausgewiesenen Fläche oder
 - bb) in den überbaubaren Flächen, sofern die Garage in das Hauptgebäude einbezogen wird und ein Abstand zur Nachbargrenze von 3 Metern eingehalten wird.
- 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 (2) BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Hauptgebäude darf max. 0,50m über der Höhe der dazugehörigen Erschließungsstraße bzw. max. 0,50m über dem natürlichen Gelände -bergseitig gemessen- liegen. Den Baueingabeplänen sind Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizufügen.

1.7 Sichtflächen

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen im Bereich der Straßeneinmündungen sind von Bäumen und Sträuchern sowie weiteren Anlagen, die höher als 0,70m sind, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen. Sie sind höchstens bis zu 1,00m zulässig. In den Baueingabeplänen ist der Verlauf des natürlichen Geländes einzuzeichnen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 BBauG und § 111 LBO)

2.1 Wohngebäude

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind geneigte Dachformen zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig, jedoch ist bei 1-geschossigen Gebäuden ein Kniestock bis max. 0,80m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparrenschwelle erlaubt.

Eine Mehrhöhe des Kniestocks ist höchstens auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge gestattet.

2.1.2 Gebäudehöhen

Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut für 1-geschossige Bebauung bergseitig max. 3,75 m.

2.2 Garagen

a) Garagen in den ausgewiesenen Flächen **Ga** sind mit Flachdach auszuführen.

b) Doppelgaragen sind nur in einheitlicher Form und Ausführung zulässig. Dasselbe gilt für Garagen, die an einer Garage des Nachbargrundstücks angebaut wird.