

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

Bebauungsplan M 1 : 500 vom 17.11.1978

- 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 - 21a 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 Firstrichtung 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 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 , talseitig max. 5,50m.

### 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.