

Textteil
Zum Bebauungsplan
" Wanne III "
Gemeinde Altheim (Alb)

Bebauungsplan M 1 : 500 vom 19.12.1980

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 (1 und 2) BauGB und BauNVO
- 1.1 Bauliche Nutzung**
 - 1.11 Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 - 15 BauNVO)
Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.
 - 1.12 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) BauGB)
siehe Lageplaneintrag. Die Pfeilrichtungen sind verbindlich für die First-
richtung der Hauptgebäude.
- 1.5 Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)
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 offen -
zuhalten.
 - 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 nach-
gewiesen 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 ein-
gehalten wird.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Hauptgebäude darf max. 0,50 m über der Höhe der dazugehörigen Erschließungsstraße bzw. max. 0,50 m 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 1,00m zulässig. In den Baueingabeplänen ist der Verlauf des natürlichen Geländes einzuzeichnen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 BauGB und § 73 LBO)

2.1 Wohngebäude

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind geneigte Dachformen zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig, jedoch ist bei eingeschossigen Gebäuden ein Kniestock bis max. 0,80m gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparrenschwelle erlaubt. Eine Mehrhöhe des Kniestockes ist höchstens auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge gestattet. Unter Wegfall des ansonsten zulässigen Kniestockes kann eine Dachneigung bis zu 38° gewählt werden.

2.1.2 Gebäudehöhen

(Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) für eingeschossige Bebauung bergseitig 3,75m, talseitig 5,50m.

2.2 Garagen

a) Garagen in den ausgewiesenen Flächen **GA** sind mit Flachdach auszuführen. Ausgenommen hiervon sind die Bauflurstücke südlich des Panoramawegs und die Baugrundstücke In der Wanne 20, 24, 26 und 28.

b) Garagen südlich des Panoramawegs und auf den Baugrundstücken In der Wanne 20, 24, 26 und 28 sind mit Satteldach in derselben Dachneigung wie das Wohngebäude auszuführen. Die Sockelhöhe dieser Garagen darf nicht über Straßenniveau liegen.

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

2.3 Einfriedigungen

Künstliche Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zugelassen.