

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

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBL.1 S. 2253) i.d.F. vom 23.09.1990.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. 1 S. 132) i.d.F. vom 23.09.1990.

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBL.1 S. 58).

Es gilt die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GBI. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBI. S. 51), 22.02.1988 (GBI. S. 55), 08.01.1990 (GBI. S. 1) und 17.12.1990 (GBI. S. 426).

Bebauungsplan M 1: 500 vom 17.11.1995

**Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)**

**1.1 Bauliche Nutzung**

**1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)**  
Allgemeines Wohngebiet **WA** gem. § 4 BauNVO

<b>1.1.2 Maß der baulichen Nutzung</b> (§16 - 21a BauNVO)	<b>Z</b>	<b>max.</b> Gebäudehöhe	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	<b>I</b>	3,80m bergseitig und 4,30m talseitig bzw. 6,30m talseitig	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	<b>II</b>	4,30m	<b>0,5</b>	<b>0,8</b>

**1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**  
offen (siehe Planeintrag in den Nutzungsschablonen)  
Abweichend von der offenen Bauweise sind Grenzgaragen entgegen § 7 Abs.1 Nr. 1 LBO bis zu einer Gesamthöhe von 4,80m, jeweils gemessen ab festgelegter Garagenfußbodenhöhe zulässig.

- 1.3 Herstellung der Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
Betonsockel für Rabatte sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.
- 1.4 Bodenschutz**  
Garagenvorflächen, Grundstückszufahrten und -zugänge sowie Gartenwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- 1.5** Die Aufstelllänge vor Garagen zum öffentlichen Verkehrsraum muß mindestens 5m betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
- 1.6** Bei Grundstücken mit mehr als 12m Grundstücksgrenze am öffentlichen Verkehrsweg ist mindestens ein ortstypischer Laubbaum entlang der Verkehrsfläche zu pflanzen. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 1m und max. 3m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.7 Flächen mit Planzgebot** sind mit heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen zweireihig zu bepflanzen. Der seitliche Pflanzabstand beträgt max. 2,50m. Zu verwenden sind mind. 2 x verschulte Sträucher. Pro Baugrundstück sind im Pflanzgebot mind. 3 Laubbäume (Stammdurchmesser 8-12 cm) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)
  - 2.1 Wohngebäude**
    - 2.1.1 Gebäudehöhen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)  
Höchstmaß zwischen geplanter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Im Hangbereich bergseitig max. 3,80m., talseitig max. 6,30m. Eine Mehrhöhe ist auf einer Traufseite bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Im ebenen Gelände: 3,80m bergseitig und 4,30m talseitig. Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil.
    - 2.1.2 Dachform und Dachneigung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Satteldach, Walmdach, Dachneigung 32° - 38°  
für freistehende oder aufgebaute Garagen und überdachte Stellplätze: Sattel- oder Walmdach mindestens 28° Dachneigung.
    - 2.1.3 Dachaufbauten** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
sind bis zu einer max. Traufhöhe von 1,40m und einer max. Firsthöhe von 2,40m bei einem Abstand von mindestens 2,50m zu den Giebelseiten zulässig, soweit sie 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Dachaufbau muß einen Abstand von mindestens 0,90m zur Traufe des Hauptgebäudes erhalten.
    - 2.1.4 Dacheindeckungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Für Dacheindeckungen ist naturrotes bis braunes Dacheindeckungsmaterial zu verwenden. Kunststoffe sind unzulässig.  
Für Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren werden dunkle Rahmen vorgeschrieben.

## **2.2 Garagen** (§ 39 LBO und GAVO)

Die Garagen sind entweder mit in das Wohngebäude, entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses, einzubeziehen oder freistehend mit Sattel- oder Walmdach auszuführen.

## **2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen. Sie sind höchstens bis 1,50m zulässig. In den Eingabeplänen ist der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes einzuzeichnen. Bei den Grundstücksgrenzen muß der Geländeübergang auf einer Tiefe von mindestens 1m auf einer Ebene erfolgen (keine Böschung, keine Stützmauer).

## **2.4 Werbeanlagen** (§ 13 Abs. 4 i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

## **3. Hinweise**

### **3.1 Denkmalschutz:** Sofern im Zuge der Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde zu Tage treten, ist unverzüglich der Verwaltungsverband zu benachrichtigen.

Dem Landesdenkmalamt ist gegebenenfalls die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DSchG).

### **3.2** Das Plangebiet liegt in Zone III eines rechtskräftigen Wasserschutzgebiets.

### **3.3** Im Baugebiet sind einzelne Gebäude je nach Lage nicht im freien Gefälle entwässerbar.