

Textteil
zur Bebauungsplanänderung
" Weidenstetter Weg "
Gemeinde Neenstetten

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Bauliche Nutzung

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

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§16 - 21a BauNVO)

	GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bei Satteldachgebäuden	0,4	I
Bei Pultdachgebäuden	0,4	II

1.4 Pro Gebäude sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
offen (siehe Planeintrag in den Nutzungsschablonen)

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Winkelbauten sind zugelassen

1.7 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf dem Baugrundstück sind Flächen für mindestens eine Doppelgarage bzw. zwei Garagen bzw. zwei überdachte Stellplätze vorzusehen, sofern diese nicht gleichzeitig mit dem Wohngebäude erstellt werden.

- 1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
gem. Planeintrag als maximale Höhe
- 1.9 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Kleintierställe sind nicht zulässig.
- 1.10 Herstellung der Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Betonsockel für Rabatte sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.
- 1.0 Pflanzgebot und Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Der westliche Pflanzstreifen ist mit heimischen Laufsträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2 m. Zu verwenden sind Laubbäume mit mindestens 2 m Stammhöhe und Laubbüsche mit mindestens 80 cm Pflanzhöhe.
Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraßen ist je 5 lfdm hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 2 m Stammhöhe zu pflanzen. Dieses Pflanzgebot verringert sich um die Zufahrt zum Baugrundstück. Pro Baugrundstück ist eine Zufahrt von der Erschließungsstraße mit max. 5 m Breite zulässig.
- 2.0 Nachrichtlich**
- 2.1** Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 2.2** Das Baugebiet befindet sich in Wasserschutzzone III.
- 2.3** Durch die Höhenlage des Baugebiets können die Untergeschosse voraussichtlich nur über eine Hebeanlage entwässert werden.