

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Hinter den Gärten II“
Gemeinde Weidenstetten**

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 1 Abs. 1 BBauG i.V. mit der BauNVO und LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.00 Bauliche Nutzung

1.01 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1-15 BauNVO)

1.02 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16-21 BauNVO)

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	I	0,4	0,5
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	0,7

1.03 Ausnahmen

im Sinne von § 4 Abs. 3 sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (bzgl. WA).

1.04 Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. an den dafür besonders ausgewiesenen Stellen zulässig.
Ein Abstand von mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten.

1.05 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

soweit Gebäude (z.B. Geschirrhütte) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.10 Bauweise (§ 22 BauNVO)
offen

1.20 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 BBauG)

Die im Plangebiet angegebene Pfeilrichtung ist für die Firstrichtung der Hauptgebäudes bestimmend.

1.30 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BBauG) -

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird bei den einzelnen, noch zu erstellenden Bauvorhaben durch das Verbandsbauamt Langenau in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsamt festgelegt.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe beidseitig entlang der Erschließungsstraße soll jedoch nicht mehr als 0,5 m über der fertigen Straßen-OK dieser Erschließungsstraße liegen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BBauG und § 111 LBO)

2.00 Gebäudehöhen

Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und den Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut:

Für I – geschossige Bebauung	max. 4,00 m
Für II – geschossige Bebauung	max. 7,00 m (Höchstgrenze)

Bei Garagen darf die max. Gebäudehöhe 2,50 m Höhe nicht überschreiten.

2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

sind allgemein bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig.

2.20 Dachform

für Hauptgebäude entsprechend der Eintragung als Satteldach und Walmdach möglich (eingeschossig): Dachneigung 25° - 30°.

Freistellenden Garagen sind mit Flachdach und Kiesaufschüttung auszuführen.

Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Dachneigung: entsprechend der Eintragung im Lageplan.

Bei I - geschossiger Bauweise: Kniestock bis 0,5 m erlaubt

2.30 Äußere Gestaltung:

Satteldächer sind mit Ziegel oder Betonpfannen einzudecken.

2.40 Einfriedigungen der Grundstücke:

An öffentlichen Verkehrsflächen möglichst Hecken oder Holzscherenzaun auf kleinem Steinsockel (max. 0,30m) bis Gesamthöhe max. 1,0 m.