

Gemeinde Waldstetten
Ostalbkreis

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan "Breitestr."
In Ergänzung der Planzeichnung (Lageplan gefertigt vom Planungsbüro
Lackner + Köder, gemäß § 9 Abs. 1 BauGB) wird folgendes festgesetzt:

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 + 2 BauGB u. BauNVO)
- 1.1 Bauliche Nutzung
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + §§ 1-15 BauNVO) siehe Einschrieb im Lageplan
- 1.1.2 Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB) im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO) wie im Lageplan angegeben
- 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) wie im Lageplan angegeben
- 1.1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) aus besonderen, städtebaulichen Gründen ist die Zahl der Wohnungen auf max. 2 WE pro Bauplatz beschränkt.
- 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) wie im Lageplan angegeben
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Hauptfirstrichtung entspr. den Pfeilen im Lageplan, Winkelbauten sind unzulässig.
- 1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, so weit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
- 1.5 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB und § 73 LBO) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand der Garagen von der öffentl. Verkehrsfläche muß 5,50 m betragen. Ein größerer Abstand ist nur zulässig, wenn die Anordnung der Baugrenze dieses bedingt. Ausnahmsweise kann die Baurechtsbehörde einen bis zu 2m größeren Abstand zulassen sofern dies städtebaulich sinnvoll ist.
Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze, jedoch pro Gebäude mind. 2 Stellplätze erforderlich.
Stellplätze können auch wasserdurchlässig (Schotter, Rasengittersteine) angelegt werden, wobei dann auf eine Birkorinne verzichtet werden kann.

1.6 EG-Fußbodenhöhen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten EG-Fußbodenhöhen sind zwingend.
Die Baurechtsbehörde kann in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen von +/- 20 cm zulassen.

1.7 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Niedrigste Neigung 1 : 2. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt. Der für den Halt der Grenzrabatte notwendige Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.8 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 25 BauGB)

Zur Einbindung der Siedlung in den Außenbereich sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen mit einheimischen Obstgehölzen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Außerdem sind innerhalb des Grundstücks 3 einheimische Obstbäume zu pflanzen.

Die geplante Bepflanzung ist im Bauseuch nachzuweisen.

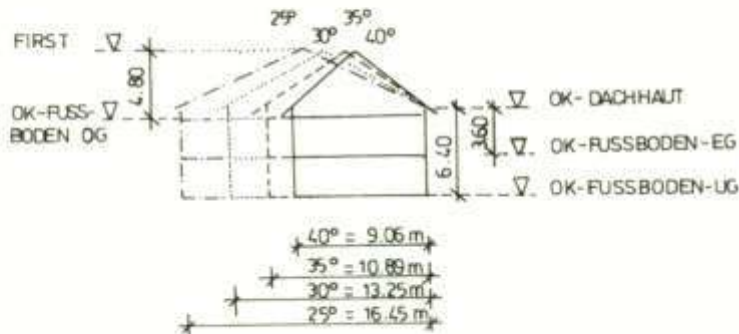
2.0 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 73 LBO)

2.1 Trauf- und Firsthöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

bei I-geschossiger Bebauung max. 3,60 m gemessen von der festgelegten OK-Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe bis Dachhaut, gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachplatten. Gebäude, bei denen durch die Festlegung der EG-Höhe talseitig das UG freiliegt, darf die Traufhöhe, gemessen von OK-Fußboden UG max. 6,40 m betragen. Die Traufhöhe darf auf max. 1/3 der Hauslänge überschritten werden. Das Gelände ist so zu modellieren, daß mit den fertigen Geländehöhen ein harmonischer Übergang entsteht. Geländehöhe am Gebäude 0,20 m unter OK-EG-Rohfußbodenhöhe.

Maximale Firsthöhe gemäß unten stehender Skizze

BEI I-GESCHOSSIGER BEBAUUNG MIT UNTERGESCHOSS



- 2.2 Dachneigung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) siehe Einschrieb im Lageplan
- 2.3 Dachform
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Für die Häuser sind Satteldächer oder Walmdächer vorzusehen. Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung und -form einheitlich zu gestalten. Dachaufbauten sind nur mit max. Höhe von 1,30 m über der Dachhaut zulässig. Dachgauben und -einschnitte sind höchstens bis 1/2 Gebäudelänge zulässig. Seitlicher Abstand vom Giebel zur Gaube mind. 2,00 m
Dachdeckung: Farbe rot bis braun.
Aneinander gebaute Garagen, auch auf verschiedenen Grundstücken, müssen dieselbe Dachform und Firstrichtung haben.
- 2.4 Antennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Pro Gebäude ist eine Antenne zulässig, die den Dachfirst um max. 3,00 m überragen darf. Freistehende Funkantennen sind unzulässig.
- 2.5 Einfriedungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) entlang öffentlicher Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, ansonsten 1,20 m zulässig.
- 2.6 Vorgärten
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit ihre Flächen nicht zu Zufahrten oder Stellplätzen befestigt werden.
- 2.7 Stützmauern
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig, zu den Nachbargrundstücken können Mauern bis max. 1,00 m Höhe zugelassen werden.
- 2.8 Freileitungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO) Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.
- 3.0 Sonstiges
- 3.1 Bodenfunde
Es wird hingewiesen auf § 20 Denkmalschutzgesetz, wonach etwaige Bodenfunde dem Landratsamt zu melden sind.