



Neufassung
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Hintern Türe und Ortsetter“
Stadtteil Wahlwies
Schriftliche Festsetzungen
Stand: 31.03.04

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im WA sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Die Festlegung erfolgt durch Eintrag in die Planzeichnung.

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.

5. Garagen, Carports, Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Mit Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist ein Abstand von mind. 2 m zur festgesetzten Verkehrsfläche einzuhalten. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1. Höhe der Gebäude

Die Wandhöhe (Schnittpunkt Wand/Oberkante Dachhaut) der Gebäude max. betragen:

- Im WA 1: 4,00 m über der vorhandenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Im WA 2: 6,50 m über Oberkante Fußbodenhöhe des untersten Geschosses

Die Höhe der Gebäude darf gemessen von der bestehenden Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) max. betragen:

- Im WA 1: 8,00 m über der vorhandenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Im WA 2: 10,50 m über Oberkante Fußbodenhöhe des untersten Geschosses

Soweit das Grundstück noch nicht bebaut ist, ergibt sich die zugrunde zu legende EFH aus der Mittelung der benachbarten Gebäude.

2. Dachneigung, Dachgestaltung

Die Dachneigung wird durch Eintrag in die Planzeichnung festgelegt.

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgaupen, Widerkehr) können mit geringerer Dachneigung ausgeführt werden. Dächer unter 10 ° Neigung sind einzugrünen.

Dachgaupen sind nur bis zu insgesamt $\frac{1}{2}$ der Länge der dazugehörigen Dachlänge zulässig. Bei mehreren Gaupen muss der Abstand zueinander mind. 1,50 m betragen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Dacheinschnitte sind nur bis zu max. $\frac{1}{4}$ der Länge der dazugehörigen Dachlänge zulässig.

Dachgaupen und Einschnitte dürfen nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.

3. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Straßen und als Abgrenzung zwischen den Grundstücken dürfen max. 1,00 m hoch sein. Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen

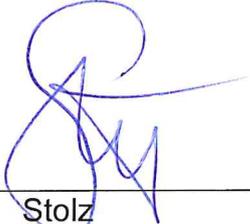
Zur Minimierung der versiegelten Flächen sind neu anzulegende Stellplätze und sonstige befestigte Flächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies, Drainsteine usw.) auszuführen.

Hinweis:

Der Wasserdruck im Plangebiet ist unzureichend. Bei Neu- oder Umbauten ist daher der Einbau einer privaten Druckerhöhungsanlage bzw. eines privaten Vorlaufbehälters notwendig.

Stockach, den 22. Juli 2004




Stolz
Bürgermeister