

Textteil
zum Bebauungsplan
"Wanne VII, 2. Änderung"
Gemeinde Altheim (Alb)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

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

1.1 Bauliche Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet **WA** gem. § 4 BauNVO

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§16 - 21a BauNVO)

	max.	GRZ	GFZ
	Traufhöhe		
WA Allgemeines Wohngebiet	3,80m bergseitig und 4,30m talseitig bzw.	0,4	0,6

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 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).

1.6 Flächen mit Pflanzgebot 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 / § 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. Maximal zulässig 3,80m bergseitig und 4,30m talseitig.

2.1.2 Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Hauptgebäude sind mit Satteldach, Walmdach auszuführen. Die Dachneigung beträgt 30°- 45°. Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.

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 Satteldach, Walmdach oder Flachdach 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.

Altheim, den 26.04.2021

Karl-Heinz Erb
1.Stellvertretender Bürgermeister