

Baugebiet Weinberggasse Süd  
und Breite II  
Bebauungsplan  
M.-1:500



Textliche Festsetzungen

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Planungrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 B-BauV und BauNVO)
    - Bauliche Nutzung
      - Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet
      - Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Offen bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
      - Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Buchst. b B-BauV)  
Die Firstrichtung der Häuser muß dem Plan entsprechen. Sie ist durch eine Mittellinie innerhalb des Gebäudegrundrisses angegeben. Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptgebäude die geplante Firstrichtung eingehalten wird und der Anbau deutlich untergeordnet ist.
      - Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 20 qm gestattet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.
  - Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)
    - Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Die Gebäudehöhe darf bei 1-geschossiger Bauweise 3,50 m und bei 2-geschossiger Bauweise 6,00 m nicht überschreiten. Die Geschosshöhe von 3,0 m darf nicht überschritten werden. Die Sockelhöhe bedarf der Genehmigung durch die Baubehörde. Kniestocke sind bei 1 Vollgeschos bis 50 cm bei 2 Vollgeschossen bis 25 cm zugelassen.
    - Je Gebäude ist nur der Einbau von max. 2 Wohnungen zulässig (§ 3 BauNVO).
    - Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm bedürfen der Genehmigung.
    - Dachform  
Sattel- und Walddächer, bzw. Flachdächer entsprechend Kennzeichnung im Plan. Die Dachneigung der Häuser muß bei 1 Vollgeschos 25° - 30° bei Winkelhäusern 25° - 30° betragen.  
Dachaufbauten sind nicht erlaubt. Die Dachdeckung ist in Asphaltmaterial auszuführen.
  - Garagen sind als Anbauten in zeitlichem Grenzabstand bzw. wie im Plan vorgesehen, zu erstellen. Garagen sind mit einzuplanen, auch wenn sie erst später erstellt werden sollten. Ist eine Garage auf dem Dachgrundstück vorhanden, so muß der Anbau mit dieser eine harmonische Einheit bilden. Der Einbau in Gebäude ist zugelassen, wenn die Forderungen des § 3 BauNVO eingehalten werden. Dachform: Freistehende Garagen sind mit Flachdächern zu versehen, max. Höhe 2,50 m über Garagenböden.
  - Ausweisungen von Pkw-Einstellplätzen gem. § 69 LBO zwingend. Je Wohnung ein Einstellplatz. Jedoch mindestens 2 Einstellplätze pro Wohngebäude.
  - Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)  
Sofern Grundstücke überhaupt eingefriedigt werden, sind Hecken, Holzsäune, Buschgruppen oder Spalndrühte, die von Hecken eingewachsen werden, bis zu einer Höhe von 1,75 m gegen Nachbargrundstücke zulässig. Eckgrundstücke an Straßeneinmündungen sind im Bereich der eingetragenen Sichtflächen von sichtbehindernder Bepflanzung über 0,80 m - gemessen von der Fahrbahn aus - freizuhalten. Mauern dürfen nur bis zu 0,40 m hoch sein.
  - Erschließungsleitungen  
Vor Baubeginn ist einzulegen zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.

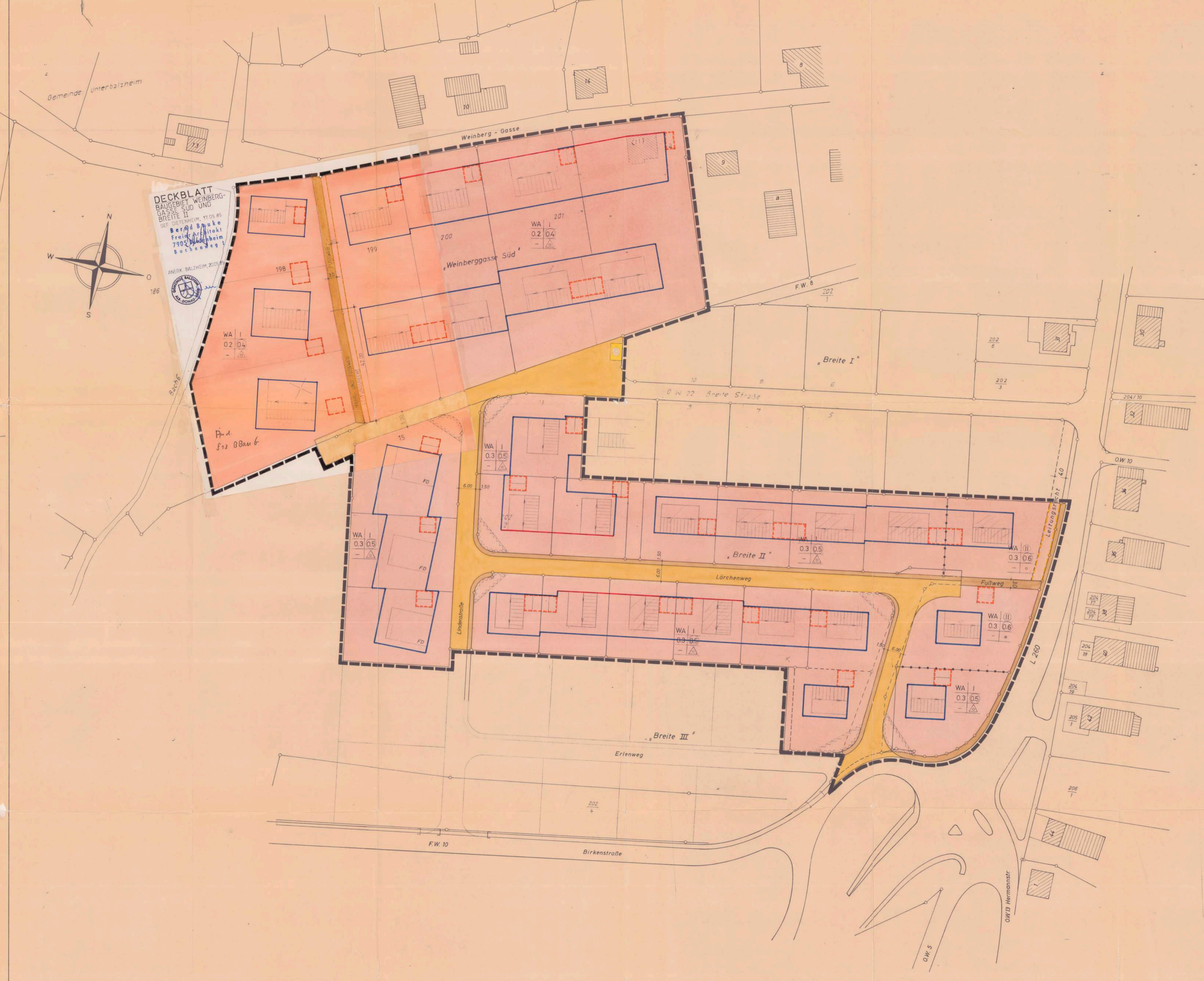
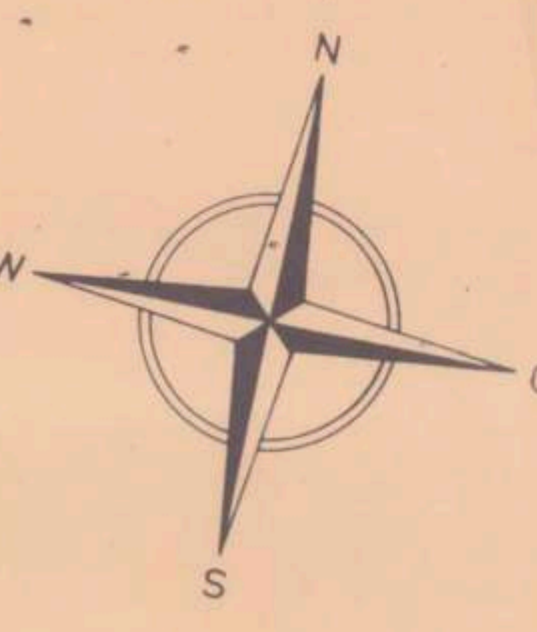
ZEICHENERKLÄRUNG

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	<b>Gg</b>	Garagen
<b>I</b>	Zahl d. Vollgesch. (Höchstgrenze)	<b>---</b>	mit Leitungsrückl. bel. Flächen
<b>II</b>	Zahl d. Vollgesch. (Zwingend)	<b>-----</b>	Sichtflächen (v.d. Beh. freizuh. Grundstücke) Anpl. v. Einfr. max. 0,80 m hoch
<b>0.4</b>	Grundflächenzahl	<b>-----</b>	Abgrenzung unterrech. Nutzung
<b>0.5</b>	Geschosflächenzahl	<b>-----</b>	Grenze des planl. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
<b>o</b>	offene Bauweise	<b>-----</b>	
<b>△</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	<b>-----</b>	
<b>---</b>	Baulinie	<b>-----</b>	
<b>---</b>	Baugrenze	<b>-----</b>	
<b>---</b>	Gehweg	<b>-----</b>	
<b>---</b>	Fahrbahn	<b>-----</b>	
<b>△</b>	Umformertation	<b>-----</b>	
<b>---</b>	Firstrichtung	<b>-----</b>	
<b>FD</b>	Flachdach	<b>-----</b>	

PULSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABELN	
<b>---</b>	Baugebiet
<b>---</b>	Grundflächenzahl
<b>---</b>	Bauweise
<b>---</b>	Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude

DECKBLATT  
BAUGEBIET WEINBERG-  
GASSE SÜD UND  
BREITE II  
GEF. UNTERBALZHEIM, 17.05.85  
Bernd Biele  
Freie Architekt  
7902 Unterbalzheim  
Buchendeg 1



Gefertigt:  
Niedlingen, den 22. März 1973

DIPL. ING. EUGEN FUNK  
Bismarckstr. 10  
7940 Albstadt (a.d. Donau)  
Manomstr. 25 - Tel. (07371) 86 10