

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

### zum Bebauungsplan „Waldbrücke - Alter Teil“, 3. Planänderung

---

In der Fassung vom: 24. September 2007

#### **1.0 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), i. d. F. der letzten Änderung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZVO '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3, Anlage).

#### **2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Bebauungsplan-Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

##### **§ 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

### § 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der Wandhöhen (WH) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im Deckblatt zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Plan 1.1.

### § 5 Gebäudehöhen

- (1) Für die Obergrenzen der Wandhöhen (WH) sind die Festsetzungen im Deckblatt zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Plan 1.1, verbindlich.

Die Wandhöhe wird gemessen in Gebäudemitte:

- **für die Bebauung in 1. Reihe** (entlang der Straße): von Hinterkante öffentliche Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
  - **für die Bebauung in 2. Reihe** (im rückwärtigen Grundstücksbereich): von Oberkante des festgelegten Geländes bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
- (2) Bei geeigneten Dächern von **Hauptgebäuden in der 2. Reihe** darf die Oberkante Dachhaut des Firstes die festgesetzte Wandhöhe um max. 3,00 m überschreiten.

### § 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Deckblatt zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt.

### § 7 Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Stellplätze sind außerhalb der im Absatz 1 genannten Flächen, im Vorgartenbereich zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen) ausgeführt werden.

### § 8 Bauweise

- (1) Im Deckblatt zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Plan 1.1, ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit  $\circ$  gekennzeichnet.

- (2) Im Deckblatt zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Plan 1.1, ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt und mit **g** gekennzeichnet.
  - (3) Im Deckblatt zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Plan 1.1, ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO in Form einer einseitigen Grenzbebauung (halboffenen Bauweise) festgesetzt und mit **b** gekennzeichnet.
  - (4) Zwischen separat errichteten Hauptgebäuden in der 1. und 2. Reihe ist ein **Mindestgebäudeabstand von 6,0 m** einzuhalten (gemessen von der jeweiligen Gebäudeaußenwand).
  - (5) Innerhalb den überbaubaren Flächen mit der Festsetzung **N4** (Plan 1.1) sind, soweit es die örtliche Situation zuläßt, neu zu errichtende, **separate** Wohngebäude auch freistehend (d. h. mit seitlichen Abstandsflächen) zulässig.
- Grundstücksteilungen sind so vorzunehmen, daß das Recht des Nachbarn auf bauliche Erweiterung nicht eingeschränkt wird.

### § 9 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Die Stellung der Hauptgebäude muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.  
Für überbaubare Grundstücksflächen ohne Darstellung der Hauptfirstrichtung muß der First parallel und/oder im rechten Winkel zur Erschließungsstraße verlaufen.
- (2) Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

## 3.0 Grünordnerische Festsetzungen

### § 10 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

- (1) Im Zuge einer Neubaumaßnahme in der 2. Reihe (auch im Rahmen einer Umnutzung von bestehenden Nebengebäuden für Wohnzwecke) ist auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

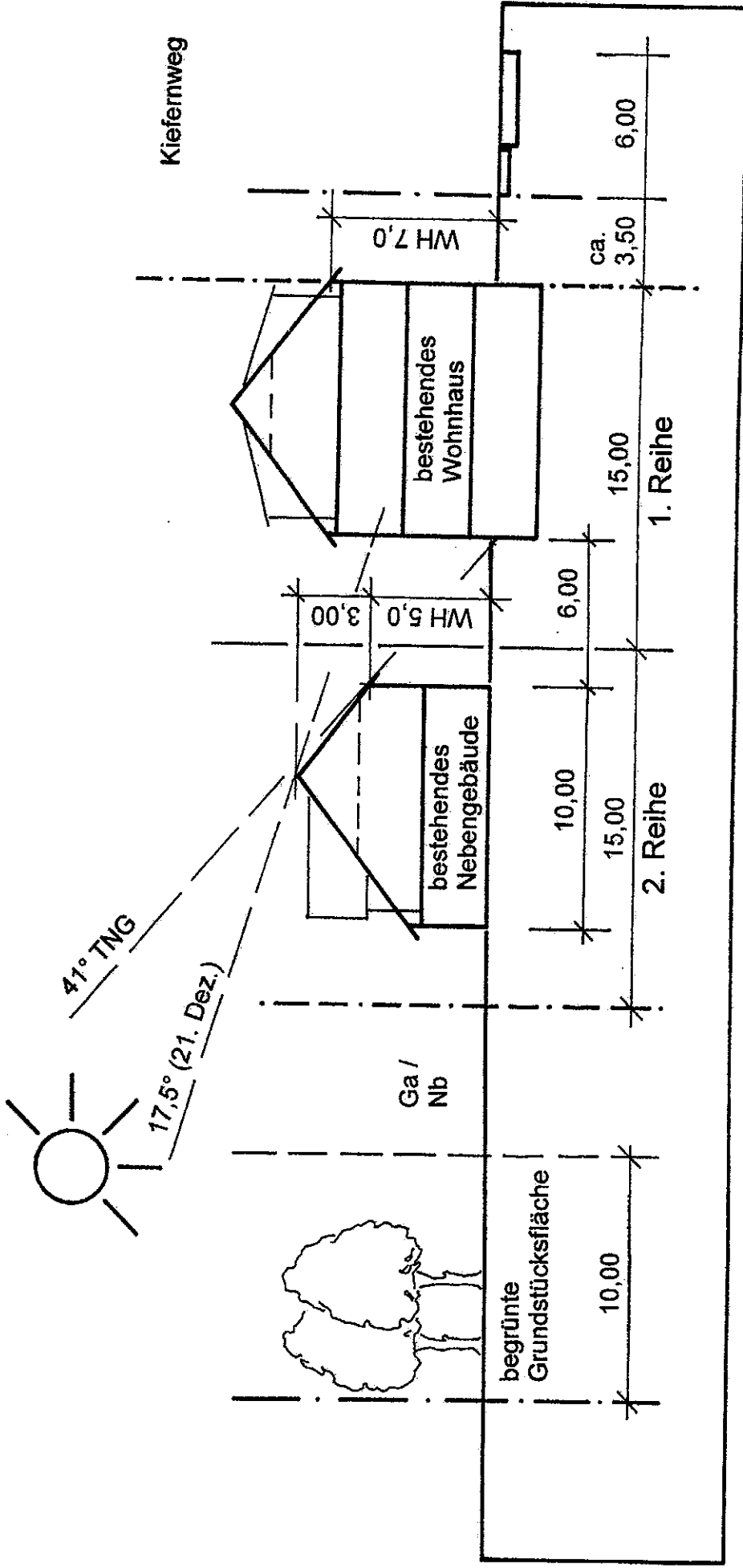
Für die Neupflanzungen hat die Auswahl aus der Pflanzenauswahlliste zu erfolgen. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen.

Weingarten,  
24. Sep. 2007



Für den Gemeinderat:

  
Scholz  
Bürgermeister



SYSTEMSCHNITT / Gebäudehöhen von Hauptgebäuden

GEMEINDE WEINGARTEN  
BBP „WALDBRÜCKE - ALTER TEIL“, 3. PLANÄNDERUNG

I. D. F. VOM SEPTEMBER 2007

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG  
Hangarter + Partner gBR Dipl.-Ing.  
Architekten · Stadtplaner · BDA  
76316 Malsch, Grüne Gärten 12, Tel. (07246) 1777, Fax 5640