Anlage 1

III/3

Landratsamt
Genehmigt – Blatt 1 –
Schwäbisch Gmünd, den 22.6.72
Landratsamt:
In Vertretung
Oberregierungsrat

Gemeinde Waldstetten
Kreis Schwäbisch Gmünd

Textteil

zum Bebauungsplan "Flst. 881" Markung Waldstetten
(maßgebend ist der Lageplan des Staatl. Vermessungsamts Schwäbisch Gmünd vom ~~12. Februar 1968~~ 10. 4. 69)

In Ergänzung der Planzeichnung wird gem. § 1 BBauG festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung
(Z = Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschoßflächenzahl)

a) Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)	b) Maß der baul. Nutzung Z	GRZ	GFZ
WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	0,7
WR (§3 ") Reines "	I	0,4	0,4

Ausnahmen i.S. von (3) des § 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Vollgeschosse zwigend entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
offen (für die Stellung der Gebäude ist die Einzeichnung im Plan maßgebend)

1.3 Nebenanlagen
i.S.d. § 14 BauNVO, sowiet Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Gebäudehöhe vom fertigen Gelände bis Traufe max. { 3,50 m bei I / 6,00 m " II
Sofern die topographischen Verhältnisse eine solche Bebauung nicht möglich machen, können Ausnahmen gemacht werden.

2.2 Aufschüttungen und Aufgrabungen
sind bis max. 0,80 m zugelassen.

Soweit bei Anlegung von öffentlichen Straßen, Wegen, etc. durch Einschnitte und Auffüllungen Böschungen entstehen, sind diese auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Über die Gestaltung der Böschungen - sofern genehmigungs- bzw. anzeigepflichtig - entscheidet die Baugenehmigungsbehörde.

2.3 Dachform
Satteldach mit ca. 25 ° Neigung.
Dachaufbauten und der Einbau selbständiger Wohnungen im Dachgeschoß sind nicht zugelassen.

2.4 Sonstige Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten (Sichtbeton, Sichtmauerwerk, Putz, Schalung, Balkongeländer etc.) sind auffällige Struktur und Farbgebung zu vermeiden.
Das Untergeschoß ist möglichst zurückzusetzen.

Dachdeckung: Ziegel.

2.5 Einfriedigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
an öffentlichen Straßen und Wegen max. 1 m (mögl. Hecken).
Für die Herstellung der Mauern sollten nicht verwendet werden: Gefärbte Kunststeine, Ornamentsteine und Kunststeine mit Bossenimitation.
Die Einfriedigungen der Straßenzüge oder Teile von Straßenzügen sind einheitlich zu gestalten.

2.6 Grenz- und Gebäudeabstände (§ 111 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
nach §§ 7 und 9 der LBO.

2.7 Garagen
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den besonders hierfür vorgesehenen Flächen zugelassen.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBaug)

3.1 Bauvorlagen
entsprechend den Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung (§§ 1-6). Geländeschnitte, maßstabsgerechte Lageskizze über die Versorgungsleitungen mit allen hierfür erforderlichen Angaben.

3.2 Grundstücksentwässerung
soweit Rückstau der öffentl. Dole zu befürchten ist, sind geeignete Absperrvorrichtungen einzubauen (Gemeindesatzung über die öffentl. Entwässerung in ihrer jeweils gültigen Fassung).

Aufgestellt!

Waldstetten, den 10.4.1968

Gemeinde Waldstetten 2 Landkr. Schwäb. Gmünd

Bürgermeister: Hainbuch

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß § 9 Abs. 1 BBauG festgesetzt:

1.) BAULICHE NUTZUNG:

(Z = Zahl der Vollgeschosse, GRZ = Grundflächenzahl, GFZ = Geschoßflächenzahl)

a) Art der baulichen Nutzung: b) Maß der baulichen Nutzung:

	Z	GRZ	GFZ
WA Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	(II)	0,4	(0,7)
WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	(I)	0,4	(0,4)

Ausnahmen i.S.v. (3) des § 3 u. 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Beb. Plans.

Zahl der Vollgeschosse

zwingend entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.

2.) BAUWEISE (§ 22 BauNVO) offen (für die Stellung der Gebäude ist die Einzeichnung im Plan maßgebend).

3.) NEBENANLAGEN i.S.d. § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

4.) DACHFORM Satteldach mit ca. 25 ° Neigung.