

# BEBAUUNGSPLAN

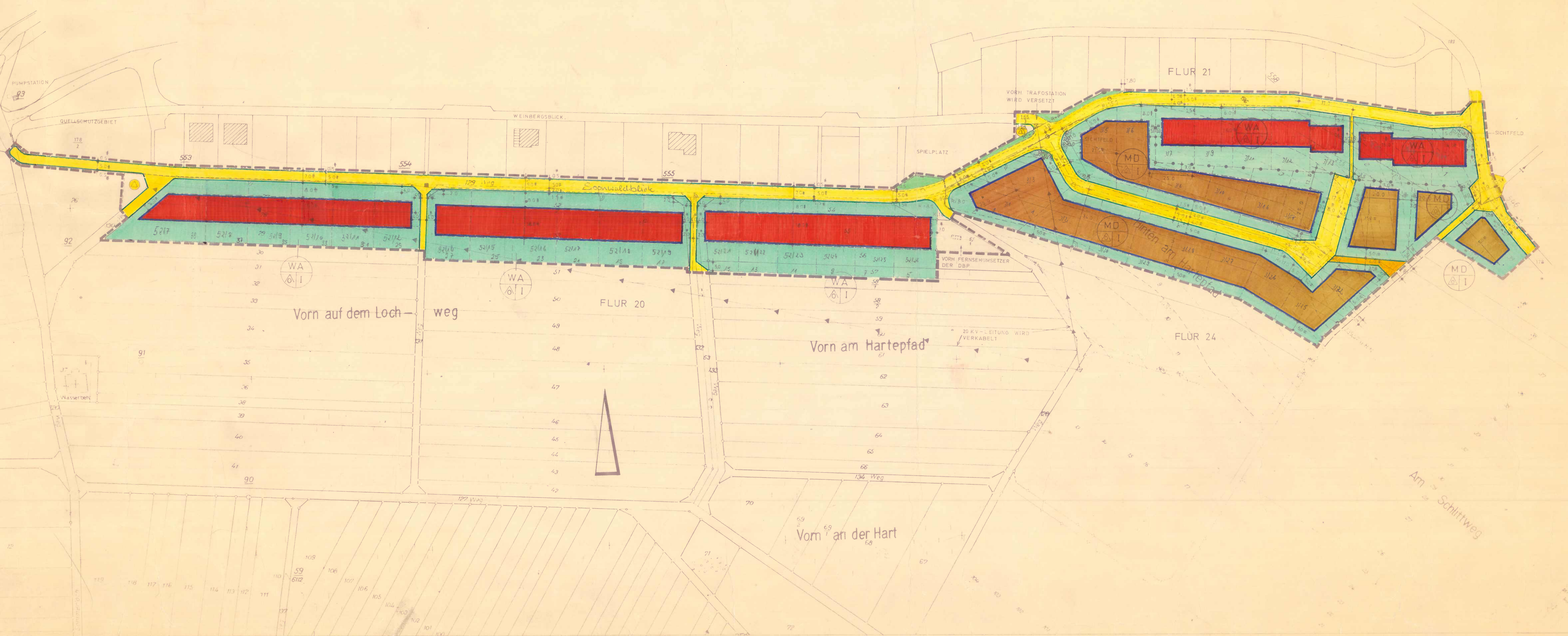
DER GEMEINDE  
WALLHAUSEN

FÜR DAS TEILGEBIET  
VORN AM HARTEPFAD, HINTEN AM HARTEPFAD  
VORN AUF DEM LOCHWEG FLUR 20, 21 u. 24  
M. 1:1000

## ANLAGE 1



**Ausfertigungsvermerk:**  
Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt.  
Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.  
Wallhausen, den 5. Juni 2000  
Ort, Datum  
Ortsbürgermeister  
Unterschrift (Amtsbezeichnung)



- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG) (Erster Abschnitt - BauNVO)
- 1.1 Gliederung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)  
Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 und "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. November 1968, BGBl. I S. 1237, mit Berichtigung BGBl. I 1969 S. 11).
- 1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)  
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3, 5 und 6 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 b, e BBauG und § 12 BauNVO)  
Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden.  
Werden zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen (starke Hanganschnitte) können Garagen bis auf 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden bei gleichzeitiger Anordnung eines Einstellplatzes. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt, eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,0 m haben.  
Im Bereich der Sichtfelder ist eine Bebauung unzulässig.
- 1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 BauNVO)  
Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,0 m von den Straßenbegrenzungslinien und mindestens 3,0 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.  
Im Bereich der Sichtfelder ist eine Bebauung unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Nr. 1 a BBauG) (Zweiter Abschnitt - BauNVO)
- Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung gelten im WA-Gebiet eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 im MD-Gebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei talseitigen Bauten zum Ausbau des Dachgeschosses oder zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses - Untergeschoss -, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (Dritter Abschnitt - BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planungskundendurch Baugrenzen bestimmt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Die Textfestsetzungen unter 1.3 und 1.4 sind zu beachten.
- Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d BBauG)
- Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdrich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln. Das evtl. entstehende Fehlmauerwerk ist bis unterkante Kellerfußboden anzuschütten.
- Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 2 BBauG)
- Bei den talseitig zweigeschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 15° - 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig.  
Bei den eingeschossigen Hauptbaukörpern und den Nebenanlagen darf die Dachneigung max. 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig.  
Von der max. zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkeliges Satteldach unter Beachtung der max. zulässigen Dachneigung.  
Für die Dachneigung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.  
Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht übersteigen; im Bereich der Sichtfelder sind Bepflanzungen oder sonstige Aufbauten bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

— Schwarze Linien: Kartierung	WA Allgemeines Wohngebiet
— Baugrenzen	MD Dorfgebiet
- - - Grenze des räuml. Geltungsbereichs	■ Nicht überbaubare Grundstücksflächen
⊙ Trafostation	■ Öffentliche Verkehrsflächen / Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
← Starkstromleitung	■ Straßenbegleitgrün
— Flurgrenze	I Zahl der Vollgeschosse
— Höhenlinien	⊙ Nur Einzelhäuser zulässig
— Straßenbegrenzungslinie	⊙ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— Bürgersteige	GRZ Grundflächenzahl
● Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	GFZ Geschossflächenzahl