

Bebauungsplan "Bainken und Weingartshalden"

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen:**
- 1.) Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - 2.) Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse:
 - a) 2 Vollgeschosse (E.G.u.ausge.D.G.) mit 48° Dachneigung: beiderseits Straße In Bainken; entlang Reutlinger Straße zwischen Geo. 106 u. Rossbergstraße;
 - b) 1 Vollgeschoss (E.G.) mit 30° Dachneigung: westlich und östlich Rossbergstraße zwischen Gartenstraße und Lindensch; beiderseits Forstraße; südlich Achalmstraße; nördlich Weingartshaldenstraße zwischen Hönzollernstraße und Hönzollernstraße;
 - c) 2 Vollgeschosse (E.G.u.O.G.) mit 18 - 20° Dachneigung: nördlich Achalmstraße;
 - d) 2 Vollgeschosse (E.G.u.O.G.) mit 30° Dachneigung: zwischen Rossbergstraße, Weingartshaldenstraße, Hönzollernstraße;
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
 Geschossflächenzahl (GFZ): bei 1 Vollgeschoss 0,3
 bei 2 Vollgeschossen 0,5
 offene Bauweise
- 3.) Bauweise:**
- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**
- Pür die Stellung und Firstrichtung gelten für die Hauptgebäude die Eintragungen im Bebauungsplan.
- a) Hauptgebäude:
 - aa) 2 Vollgeschosse (E.G.u.ausge.D.G.): Dachform: Satteldach
Dachneigung: 48°
Kniestock: bis 50 cm zulässig
Dachaufbauten: als 50 % der Gebäudefläche zulässig
Dachdeckung: engoberte Ziegel
 - bb) 1 Vollgeschoss (E.G.): Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30°
Kniestock: bis 50 cm zulässig
Dachaufbauten: nicht zulässig
Dachdeckung: engoberte Ziegel
 - cc) 2 Vollgeschosse (E.G.u.O.G.): Dachform: Satteldach
Dachneigung: 18 - 22° und 30°
Kniestock: nicht zulässig
Dachaufbauten: nicht zulässig
Dachdeckung: engoberte Ziegel

- c) Garagen:**
- Garagen sind massiv oder feuersicher auszuführen.
 Dachform: Sattel- oder Pultdach
 Dachneigung: 18 - 22° bei Ziegelddeckung
 8 - 10° bei Wellenblechplatten.
 Garagen sind möglichst als Grenzbauteile und innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zu erstellen. Bei Hauptgebäuden mit 1 Vollgeschoss können die Garagen an das Hauptgebäude unter gemeinsamen Dach angebaut werden.
- c) Einfriedigungen:**
- Einfriedigungen entlang der Straße sind mit einer ca. 25 cm hohen Sockelmauer aus Bruchsteinen oder aus schalungsfähigem Beton und einer dahinterliegenden Hecke aus bodenbüdigen Sträuchern oder einem Holzzaun auszuführen. Gesamthöhe höchstens 0,90 m.
 Unter Anpassung an die Nachbargrundstücke ist auf eine einheitliche Ausführung der Einfriedigungen zu achten.
- d) Geländegestaltung:**
- Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nicht übermäßig verändert werden. Die Verhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Dem Baugesuch ist jeweils ein Geländeschnitt beizufügen.
- e) Aussenputz und Farbgebung:**
- Die Aussenseiten der Gebäude sind zu verputzen, wobei keine auffälligen Farben verwendet werden dürfen.

- c) Begründung:**
- Der Bebauungsplan "Bainken und Weingartshalden" setzt die städtebauliche Ordnung für dieses Gebiet, das als reines Wohngebiet bestimmt ist, fest.
 Der Gemeinde Jettenburg werden an Erschließungskosten etwa 350.000,- € entstehen.

Zeichenerklärung:

- Proj. Baulinie
- Baugrenze
- Umfangsgrenze
- 1-geschossig, 30° Dachneigung
- Überbaubare Fläche
- WR Reines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl

0 10 20 30 40 50m
M=1:500

