

## Gemeinde Jettenburg

### Bebauungsplan Wasserstallhalden

#### A) Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 1.) Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 2.) Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse  
1 Vollgeschoss mit 18 - 22° Dachneigung;  
ausgenommen die vorhandene Bebauung.  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,25  
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,25
- 3.) Bauweise: offene Bauweise

#### B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:




- Für die Stellung und Firstrichtung gelten für die Hauptgebäude die Eintragungen im Bebauungsplan.
- Sockelhöhe: Die U.G.-Fußbodenhöhe wird jeweils von der Baugenehmigungsbehörde im Benehmen mit der Gemeindeverwaltung vor Baubeginn in Bezug auf die Meereshöhe festgelegt
- Garagen und Nebengebäude: Garagen sind möglichst als Grenzbauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und gegebenenfalls im Zusammenhang mit Garagen auf dem Nachbargrundstück als eine Einheit zu errichten.  
Nebengebäude, wie Schuppen und Kleintierställe sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen: Einfriedigungen entlang der Straße sind einheitlich als Naturholzzäune mit einer Gesamthöhe von 0,90 m (einschl. etwa erforderlichem Steinsockel) herzustellen.  
Einstellplätze dürfen gegen die Straße nicht eingefriedigt werden.
- Geländegestaltung: Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nicht übermäßig verändert werden. Die Verhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Dem Baugesuch sind Geländeschnitte beizufügen.
- Außenputz und Farbgebung: Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen, wobei keine auffallenden Farben verwendet werden dürfen.

#### C) Begründung:

Der Bebauungsplan „Wasserstallhalden“ setzt die städtebauliche Prüfung für dieses Gebiet, das als ein reines Wohngebiet bestimmt ist, fest. Wäre eine städtebauliche Neuordnung durchzuführen, ist für dieses Gebiet eine Baulandumlegung erforderlich.

Der Gemeinde Jettenburg werden Erschließungskosten von etwa 110.000 DM entstehen.

## ZEICHENERKLÄRUNG:

|   |                        |   |                                       |
|---|------------------------|---|---------------------------------------|
|  | Reines Wohngebiet      |  | von Bebauung freizuhaltende Fläche    |
| I   | Zahl der Vollgeschosse | ---   | Grenze des baulichen Geltungsbereichs |
| 0,25  | Grundflächenzahl       | Φ—BT→   | Bebauungstiefe                        |
| 0,25  | Geschoßflächenzahl     |   |                                       |
| ○   | offene Bauweise        |   |                                       |
| — · — · — · —   | Baulinie               |   |                                       |
| — — — —   | Baugrenze              |   |                                       |
| — — — —   | Verkehrsfläche         |   |                                       |
|  | Garagen                |   |                                       |

### Füllschema:

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Baugebiet        | Zahl d. Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl    |
| Bau-massenzahl   | Bauweise              |

Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude  
(nur WA und WR)