

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 (EG u. ausgeb. DG) mit 48° Dachneigung :
Beiderseits Straße In Bainken; entlang Reutlinger Straße zwischen Geb. 106 und Rossbergstraße
 - b) 1 Vollgeschoss (EG) mit 30° Dachneigung:
westlich und östlich Rossbergstraße, zwischen Gartenstraße und Lindenbach; beiderseits Torstraße; südlich Achalmstraße; nördlich Weingartshaldenstraße zwischen Hohenzollernstraße und Hohenstaufenstraße;
 - c) 2 Vollgeschosse (EG u. DG) mit 18 – 20° Dachneigung:
nördlich Achalmstraße
 - d) 2 Vollgeschosse (EG u. OG) mit 30° Dachneigung:
zwischen Rossbergstraße, Weingartshaldenstraße, Hohenzollernstraße;
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ):
bei 1 Vollgeschoss: 0,3
bei 2 Vollgeschossen: 0,5
3. Bauweise offene Bauweise

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Für die Stellung und Firstrichtung gelten für die Hauptgebäude die Eintragungen im Bebauungsplan.

1. Hauptgebäude
- a) 2 Vollgeschosse (EG u. ausgeb. DG):
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 48°
Kniestock: bis 50 cm zulässig
Dachaufbauten: bis 50 % der Gebäudelänge zulässig
Dachdeckung: engobierte Ziegel
 - b) 1 Vollgeschoss (EG):
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30°
Kniestock: bis 50 cm zulässig
Dachaufbauten: nicht zulässig
Dachdeckung: engobierte Ziegel
 - c) 2 Vollgeschosse (EG u. OG):
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 18 – 22° und 30°
Kniestock: nicht zulässig
Dachaufbauten: nicht zulässig
Dachdeckung: engobierte Ziegel

2. Garagen
Garagen sind massiv oder feuerhemmend zu bauen
Dachneigung 18 – 22° bei Ziegeldeckung
8 – 10° bei Wellasbestzementplatten
Garagen sind möglichst als Grenzbauten und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu erstellen. Bei Hauptgebäuden mit 1 Vollgeschoss können die Garagen an das Hauptgebäude unter gemeinsamem Dach angebaut werden.
3. Einfriedungen:
Einfriedungen entlang der Straße sind mit einer ca. 25 cm hohen Sockelmauer aus Bruchsteinen oder aus schalungsrauhem Beton und einer dahinter sitzenden Hecke aus bodenständigen Sträuchern oder einem Holzzaun auszuführen. Gesamthöhe höchstens 0,90 m.
Unter Anpassung an die Nachbargrundstücke ist auf eine einheitliche Ausführung der Einfriedung zu achten.
4. 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.
5. Außenputz und Farbgebung:
Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen, wobei keine auffallenden 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 etwas 350.000,-- DM entstehen.