

Flurstück 7018 Bürgermeister-Bertsch-Ring 09 Informationen zum Baurecht

Wichtig: An dieser Stelle sind nur die wesentlichen Planungsinhalte dargestellt. Der Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind über den Link auf unserer Homepage (B-Plan #1440 „Große Mühlach II“ aus dem Jahr 2016) abrufbar.

Diese Bauleitplanungen enthalten noch weitere Festsetzungen, die zwingend zu beachten sind. Außerdem liegen noch mehrere Gutachten (Lärmschutz, Boden sowie Artenschutz) vor, welche beim Ortsbauamt eingesehen werden können.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gemeinde für Übertragungsfehler bei den nachstehenden Ausführungen nicht haftbar gemacht werden kann.

Baurechtliche Festsetzungen:

Gebietsausweisung: Allgemeines Wohngebiet

Zulässig Einzel- oder Doppelhaus

Anzahl der Wohneinheiten beschränkt? Nein. (Begrenzungen ergeben sich eventuell durch die Anzahl der notwendigen Stellplätze)

Grundflächenzahl: maximal 0,4

Geschossflächenzahl: maximal 0,8

Traufhöhe maximal: maximal 6,70 Meter über Bezugspunkt. Für Staffelgeschosse Sonderregelung – siehe Ziffer 13.3 der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Firsthöhe maximal: maximal 11,70 Meter über Bezugspunkt

Bezugspunkt: Gehweghinterkante bzw. Hinterkante der Straße mit Erschließungsfunktion in der Mitte der Gebäude.

Dachform: Flachdach, symmetrisches Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach.

Bei Doppelhaus: ausschließlich symmetrische Satteldächer. Abweichungen (Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach) möglich, wenn Abweichung für beide Doppelhaushälften zum Tragen kommt. Gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung.

Dachneigung: maximal 45 Grad; Reine Pultdächer maximal 12 Grad

Bei Doppelhäusern: Bei Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzten Pultdächern zwingend 38 Grad; bei reinen Pultdächern: 8 Grad. Abweichungen (Dachneigung max. 45 Grad bei Sattel- und Walmdach, 12 Grad bei Pultdach) möglich, wenn Abweichung für beide Doppelhaushälften zum Tragen kommt. Gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung.

Dachaufbauten (Gauben): Zulässig entsprechend der Satzung über örtliche Bauvorschriften.

Seitliche Grenzabstände: Entsprechend Landesbauordnung (mindestens 2,50 Meter, abhängig von Wandhöhe) bzw. Verlauf der Baugrenze nach Bebauungsplan.

Bautiefe: maximal 13,0 Meter

Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Bürgermeister-Bertsch-Ring): 3,0 Meter

Firstrichtung: Die Stellung der Hauptbaukörper ist senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen vorzunehmen. Bei Doppelhäusern ist die Hauptfirstrichtung der jeweiligen Gebäude entsprechend der Darstellung in der Planunterlage bzw. parallel der Erschließungsstraße zu wählen.

Anzahl der notwendigen Stellplätze: Entsprechend der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan: 1-Zimmer-Wohnung 1,0 Stellplätze; 2-Zimmer-Wohnungen 1,5 Stellplätze; 3-Zimmer-Wohnung und größer: 2,0 Stellplätze.

Mindestens 2 Stellplätze pro Haus sind erforderlich. Diese sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Ergeben sich nach der vorstehenden Regelung keine ganze Zahlen an Stellplätzen, ist auf die nächst höhere ganze Zahl aufzurunden. Beispiel: Rechnerisch ergibt sich ein Bedarf von 4,5 Stellplätzen. Nachzuweisen sind in diesem Fall 5 Stellplätze.