

04.07.1995

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans der  
Gemeinde Schallstadt im Ortsteil Mengen, Gewanne "Ortsetter,  
Letzfeld, Löchle-Acker und Schäfergarten"**

---

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten die folgenden textlichen Festsetzungen:

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **Ausschluß von Nutzungen (§ 1 (5, 9) BauNVO)**

1.1.1.1 Im Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.1.2 **Ausschluß von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)**

1.1.2.1 Im Mischgebiet sind Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.

1.1.3 **Allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)**

1.1.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) sind die unter § 4 (3) Nrn. 1 bis 4 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe) allgemein zugelassen.

1.1.4 **Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)**

1.1.4.1 Stellplätze sind nur zwischen Straße und rückseitiger Gebäudeflucht zulässig.

1.1.4.2 Garagen sind nur zulässig:

- innerhalb der Baugrenzen,
- auf ausgewiesenen Garagenflächen (GA, GGA).

1.1.4.3 Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur zulässig:

- innerhalb der Baugrenzen,
- auf ausgewiesenen Garagenflächen (Ga, GGa),
- zwischen Straße und rückwärtiger Gebäudeflucht bei mindestens 5 m Abstand zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN** zur Neufassung des Bebauungsplans der Gemeinde Schallstadt im Ortsteil Mengen, Gewanne "Ortsetter, Letzfeld, Löchle-Acker und Schäfergarten"

---

1.1.4.4 Nebenanlagen (Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO) sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von 12 m<sup>2</sup> zugelassen.

1.1.4.5 Auf die Gestaltungsvorschriften für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Nr. 2.2., 2.6) wird hingewiesen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Wohnungszahl  
(§ 9 (1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage  
(§ 9 (1) BauGB, § 18 BauNVO, § 73 LBO)

1.2.1.1 Die maximal zulässigen First- bzw. Traufhöhen an der jeweiligen Traufseite zwischen der Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk /Oberkante Dachhaut wurden festgesetzt auf:

<u>bei:</u>	<u>Traufhöhe</u>	<u>Firsthöhe</u>
(Z = I)	4,00 m	10,00 m
(Z = I+ID)	4,50 m	10,50 m
(Z = II)	6,50 m	12,50 m
(Z = II+ID)	7,00 m	13,00 m
(Z = III)	9,00 m	15,00 m

1.3 Wohnungszahl (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.3.1 Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen zulässig.

1.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche  
(§§ 22, 23 BauNVO)

1.4.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme zugelassen.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

1.5.1 Abgrabungen auf den Grundstücken sind unzulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

1.5.2 Hinweis:

Nachbargrundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.