



WA	allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
[Symbol]	Baugrenze	§ 23 (3)	BauNVO
[Symbol]	Flurstrichtung	§ 9 (1) 2	BauGB
[Symbol]	Verkehrsfäche Gehweg Fahrbahn Mischfläche (Wohnweg)	§ 9 (1) 11	BauGB
[Symbol]	Leitungsrecht	§ 9 (1) 21	BauGB
[Symbol]	geplanter Baum (Pflanzgebot)	§ 9 (1) 25a	BauGB
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7)	BauGB
[Symbol]	Grünfläche (Verkehrsgrün)	§ 9 (1) 15	BauGB
[Symbol]	Erdgeschoßfußbodenhöhe	§ 9 (2)	BauGB
[Symbol]	Traufhöhe	§ 73 (1) 7	LBO
[Symbol]	Garagenfläche mit Zufahrt	§ 9 (1) 4	BauGB
[Symbol]	geplante Grundstücksgrenze		
[Symbol]	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
[Symbol]	Anpflanzen von Sträuchern (Pflanzzwang)	§ 9 (1) 25a	BauGB

### Legende

WA	allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
[Symbol]	Baugrenze	§ 23 (3)	BauNVO
[Symbol]	Flurstrichtung	§ 9 (1) 2	BauGB
[Symbol]	Verkehrsfäche Gehweg Fahrbahn Mischfläche (Wohnweg)	§ 9 (1) 11	BauGB
[Symbol]	Leitungsrecht	§ 9 (1) 21	BauGB
[Symbol]	geplanter Baum (Pflanzgebot)	§ 9 (1) 25a	BauGB
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7)	BauGB
[Symbol]	Grünfläche (Verkehrsgrün)	§ 9 (1) 15	BauGB
[Symbol]	Erdgeschoßfußbodenhöhe	§ 9 (2)	BauGB
[Symbol]	Traufhöhe	§ 73 (1) 7	LBO
[Symbol]	Garagenfläche mit Zufahrt	§ 9 (1) 4	BauGB
[Symbol]	geplante Grundstücksgrenze		
[Symbol]	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
[Symbol]	Anpflanzen von Sträuchern (Pflanzzwang)	§ 9 (1) 25a	BauGB

### Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Bauweise

Dachform / Dachneigung / Traufhöhe

Beispielhafte Pflanzliste:

Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
	Sambucus	Holunder
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche

### Textteil zum Bebauungsplan "Bergklinge"

Gemeinde Weissach im Tal

#### A RECHTSGRUNDLAGEN

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert am 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)

die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Änderungsverordnung vom 31.08.1990 (BGBl. II, S. 889, 1122)

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59)

die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetz vom 1.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55), vom 8.01.1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

#### B AUFHEBUNG

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplan bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

#### C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA - allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen (gem. § 1 (6) 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Z = 1 GRZ = 0,3 GFZ = 0,4  
Z = 1 GRZ = 0,25 GFZ = 0,4

Zahl der Vollgeschosse: siehe Planeinschrieb

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

siehe Planeinschrieb: o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Hauptflurstrichtung ist parallel zu den Fluchtungsstellen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden.

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

Folgende bauliche Nebenanlagen sind zugelassen (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen nach 1.8 und 1.10):

Wintergärten, Garten- und Gerätehäuschen bis 20 cm, Pergolen, Gartenläuben.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb zugelassen. Hinweis: Vor den Garagen ist ein Stauraum von min. 5,50m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.7 Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Böschungen für die Befestigung von Straßenkörpern sind auf Privatgrundstück zu dulden.

Straße "A" wird als verkehrsberuhigter Bereich (Wohnstraße) gestaltet.

1.8 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

siehe Planeintrag. Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung, auch Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, freizuhalten.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Erschließung

1.10 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a,b BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag sind hochwachsende und standortgerechte Laubbäume (Stammumfang min. 18-20 cm) zu pflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 2 ar Grundstücksfläche ein hochwachsender Baum zu pflanzen.

Beispielhafte Pflanzliste:

Sträucher: Acer campestre Feldahorn, Carpinus betulus Hainbuche, Cornus mas Kornelkirsche, cornus sanguinea Rot-Hartriegel, Crataegus monogyna Weißdorn, Prunus spinosa Schlehe

Nadelgehölze sind als Neuanpflanzung nicht zugelassen.

1.11 Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragene Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) ist mit einer Toleranz von +20 cm einzuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 60 cm erlaubt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Es werden nur Satteldächer und Walmdächer zugelassen. Dachneigung siehe Planeinschrieb. Dachaufbauten und Zwerggiebel sind erlaubt, jedoch dürfen sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge beanspruchen und müssen einen Abstand vom Ortsgang von 2 m einhalten. Dacheinschnitte sind untersagt. An der Traufe ist ein Dachvorsprung mit mind. 30 cm, max. 50 cm vorgeschrieben.

2.1.2 Fassaden

Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten Erdfarben zu streichen. Sichtmauerwerk ist gestattet. Die Farbe der Dacheindeckung ist im Bereich zwischen naturot und kupferbraun zu wählen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Glas, Kupfer oder sonstigen reflektierenden Baustoffen sind nur bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 3 qm statthaft. Wintergärten sind zulässig. Die Fenster- und Verglasungen sind als stehende Rechtecke zu wählen.

2.2 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe sind generell erlaubt. Einfriedigungen können als Holzzaun, Maschendrahtzaun oder lebende Einfriedigung (Hecke) ausgeführt werden. Maschendrahtzäune sind mit Kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen (eingewachsener Maschendraht).

2.3 Bodenbeläge (§ 73 (1) 5 LBO)

Für die notwendigen Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (Rasenpflaster, Kies, Schotterrasen, wassergebundene Beläge).

2.4 Gebäudehöhe (§ 73 (1) 7 LBO)

Die Traufhöhe (TH) ist zwingend mit einer Toleranz von +20 cm einzuhalten. Gemessen wird die Traufhöhe bergseitig zwischen der festgesetzten EFH und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachbau des Gebäudes (Maß der jeweiligen Traufhöhe siehe Planeinschrieb). Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen werden.

3. HINWEISE

3.1 Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

3.2 Die vorhandene Orts- und landschaftstypische Vegetation ist grundsätzlich auf Dauer zu schützen und erhalten; die natürliche Eigenart der Landschaft und ihre wesentlichen Merkmale sind bei allen Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen gem. § 1 (1) und § 6 BauGB entsprechend zu berücksichtigen

3.3 Energiegewinnungsanlagen (z.B. Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden (s. Förderprogramm der Gemeindeverwaltung).

3.4 Um eine ressourcenschonende Bewässerung der Außenanlagen und die Entlastung der Kläranlage mit Regenwasser sicherzustellen, wird die Verwendung von Regenwasseraufbehältern (Zisternen) empfohlen (s. Förderprogramm der Gemeindeverwaltung).

3.5 Niederspannungs-Freileitungen werden im Erdreich verlegt.

3.6 Für das Plangebiet liegt eine hydrogeologische Untersuchung des Büros für Geologie und Umweltfragen, Dr. Holger Hansel und Partner, 7269 Deckenbrunn, vom 4.12.1991 vor.

## Weissach im Tal

Bebauungsplanung der Gemeinde

Lankreis Rems-Murr  
Ortsteil Oberweissach  
Gebiet Bergklinge

Maßstab 1 : 500 Datum 20.8.1991  
29.11.1991  
9.01.1992

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats gem. § 2 (1) BauGB vom 04.07.1991	2. Ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 2 BauGB am 10.07.1991	3. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB vom 25.9. bis 09.10.91
4. Feststellung des Entwurfes mit Gemeinderatsbeschluss vom 14.11.91	5. Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 (2) BauGB vom 02.02.92 bis 02.04.92	6. Satzungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 10 BauGB vom 09.04.1992
7. Ausgefertigt: Gemeinde Weissach im Tal vom 16.01.1992	8. Anzeigeverfahren: Das Landratsamt hat mit Erlaß vom 27.01.92 keine Rechtsverordnungen geltend gemacht.	9. Inkraftsetzung gem. § 2 BauGB: Durchführung des Anzeigeverfahrens Ortsüblich bekanntgemacht am 12.02.1992

AGOS Arbeitsgruppe Objekt + Stadtplanung  
Dipl.-Ing. M. Breuninger, freier Architekt SRL  
Rebhald 37, 7000 Stuttgart 1, Tel. 0711-257 87 17  
Kurze Straße 18, 7063 Weitzheim, Tel. 07182-32 32