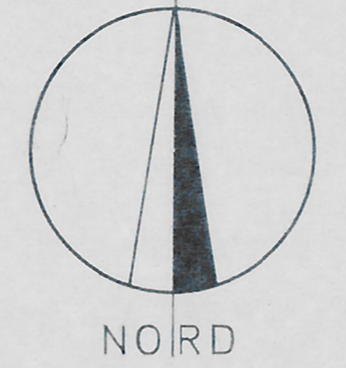


**C**  
WA III  
0,3 0,6  
DN 44\*  
TH max. 5,50m  
(falls nicht gemessen)

**D**  
WA II  
0,3 0,5  
DN 44\*  
TH max. 5,50m  
(falls nicht gemessen)

**B**  
WA II+ID  
0,3 0,6  
DN 44\*  
TH max. 5,50m  
(falls nicht gemessen)

**A**  
WA I+ID  
0,3 0,5  
DN 44\*  
TH max. 5,50m  
(falls nicht gemessen)



**TEXTUELL**

Rechtsgrundlagen sind das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 1.1.77 i d F vom 6.7.79 die Landesbauordnung (LBO) vom 1.4.84 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.77 die Planzuchtverordnung (PlanzVO) vom 30.6.81

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BBauG und BauNVO)**
  - Art der baulichen Nutzung §9(1) BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung §16-21a BauNVO
- BAUWEISE:** (§22(2) BauNVO) offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen:** (§9(1)2 BBauG)
  - Abschnitt D: die Firstrichtung der Gebäude muß parallel oder/und im rechten Winkel zu den eingetragenen Baugrenzen sein;
  - Abschnitt C: die Firstrichtung der Gebäude muß parallel oder/und im rechten Winkel zu der vor dem Grundstück liegenden Straßennachse sein.
- Nebenanlagen:** (§14(1) BauNVO) sind nicht zulässig.
- Stellplätze und Garagen:** (§9(1)4 BBauG) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw den dafür vorgesehenen Bauflächen zulässig. Hinweis: Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,50 m gemessen von der Straßengrenze vorzusehen.
- Sichtfelder:** (§9(1)10 BBauG) Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten; Sträucher, Hecken und andere Einfriedungen dürfen in diesen Bereich eine Höhe von max. 0,60 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

**1.8 Zahl der Wohneinheiten je Gebäude** (§ 4 Abs. 4 BauNVO) und Hinweis: je Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.

- 1.9 Erdgeschöß-Fußbodenhöhen (EFH):** (§9(2) BBauG) Die in der Planzeichnung eingetragene EFH ist mit einer Toleranz von ± 20 cm einzuhalten.
- 1.10 Bepflanzung:** (§9(1)25 BBauG) Zur Eingrünung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind entsprechend der Planzeichnung einzelne hochwachsende Baumplantzungen anzulegen; dazu sind einheimische Laubbäume und Laub-/Obstbäume zu verwenden; Nadelgehölze sind dazu nicht zulässig.
- 2. BAUDINGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(4) BBauG und §73 LBO)**
  - Dachformen:** (§73(1)1 LBO) Zugelassen sind Sattel- und/oder Pultdächer mit Dachneigung 44°. Dachaufbauten als Zwerchbauten, Giebeln, Spitzgäuben etc sind zulässig, sofern sie die Dachneigung des Hauptdaches übernehmen; unzulässig sind Schleppgäuben. Dachaufbauten dürfen das Hauptdach nicht überragen. Garagen in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude:
    - bei Garagen mit Satteldach, die an der Giebelseite des Hauptgebäudes stehen, muß die Firstrichtung des Hauptgebäudes übernommen werden;
    - bei Garagen, die an der Traufseite des Hauptgebäudes stehen, muß die Dachfläche des Hauptdaches übernommen werden (min DN 20°).
  - Gebäudehöhen:** (§73(1)7 LBO) Die Gebäudehöhe ist im gesamten Baugebiet gemessen ab der festgelegten EFH bis OK First begrenzt auf max. 9,50 m. Die max Traufhöhe (TH) gemessen auf der Talseite ab natürlichen oder nach Ziffer 2.5 in zulässiger Weise veränderten Gelände darf die in der Planzeichnung eingetragenen Werte nicht überschreiten.
  - Äußere Gestaltung:** (§73(1)11 und §13 LBO) Auffällende Fassadenfarben (reine Weiß- oder intensive Farbwerte mit Remissionswerten 0-15 und 80-100) sind unzulässig; es sind zurückhaltende Farbtonerfarbungen, hellbeige bis rotbraun vorzusehen, soweit kein Holz Verwendung findet. Verschälfungen mit schwarzen Fassadenplatten sind unzulässig; die Farbe der Dachdeckung muß naturrot, rotbraun oder braun sein. Dachüberstände müssen min 0,30 m betragen; Antennenanlagen sind unter der Dachfläche zu installieren.
  - Zahl der Stellplätze:** (§73(2)2 LBO) Hinweis: je Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.
- 2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen:** (§73(1)5 LBO) Aufschüttungen und Abgrabungen zur Angleichung der EFH an das Gelände sind zulässig; sie müssen zu den Straßengrenzen unter einem Winkel von max 35° abge- bürstet oder terrassenartig angelegt werden (s. Skizze "Vorgartenausbildung"). Der Mindestabstand zwischen Außenwand und Böschungsoberkante muß 3,0 m betragen. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,80 m können in begründeten Fällen zugelassen werden.
- 2.6 Einfriedungen:** (§73(1)5) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrswege dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:
  - Stützmauern max 1,20 m
  - Holzzaune max 0,60 m
  - Hecken max 0,80 m
 Unzulässig für Einfriedungen sind: glatter Sichtbeton, Metallzäune, Kunststoffzäune. Feste Bestandteile von Einfriedungen müssen einen Abstand von Fahrbahnrand von min 0,50 m einhalten; als Sicherung gegen den Gehweg sind Rabattsteine mit max 0,15 m Höhe über dem fertigen Belag zu versetzen. Im gesamten Baugebiet sind die Vorgärten nach der Erstellung der Gebäude als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 2.7 Bodenbeläge:** (§73(1)5 LBO) Für Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und andere befestigte Freiflächen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, z.B. Kies, Verbundstein, Flaster, Rasengitterstein, etc.
- 2.8 Ordnungswidrigkeit:** (§74 LBO) Ordnungswidrig handelt, wer den nach §73 LBO getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.
- 3. HINWEISE**
  - Neben der Landesbauordnung §73(1)5 gelten die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrecht vom 14.12.59 i d F des §76 LBO.
  - Im übrigen gilt §39b BBauG (Baugebot/Pflichtgebiet).
  - Energieerzeugungsanlagen sind - sofern solche vorgesehen sind - mit einer DEBAT-ITerten Beschreibung in den Genehmigungsunterlagen darzustellen.
  - Wasserdruckverhältnisse im Baugebiet: gegebenenfalls ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich.

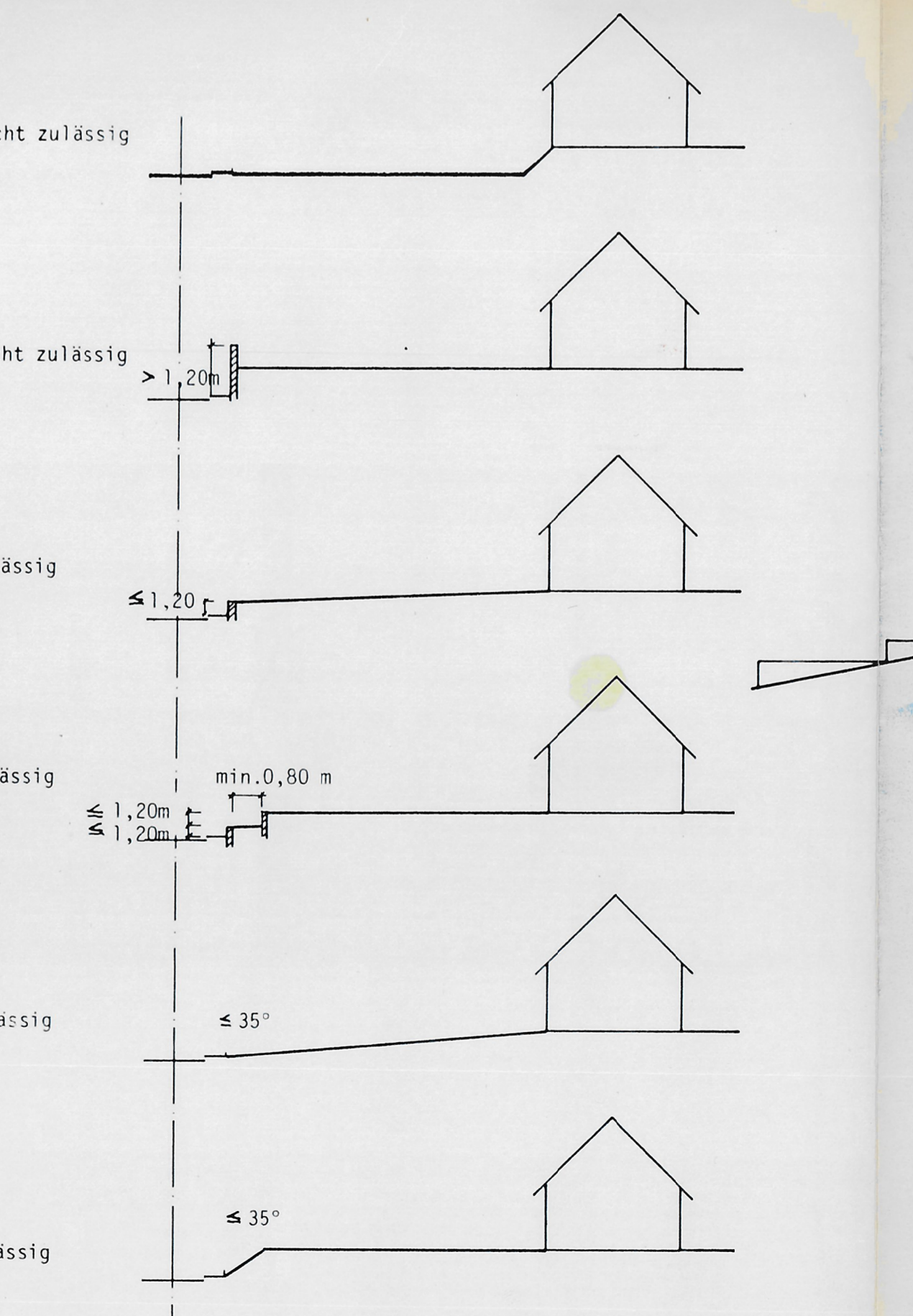
**SCHEMA NUTZUNSSCHABLONE**

BAUGEBIET	ZAHLE D VOLLGESCHOSSE
—	—
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHÖSSFLÄCHENZAHLE
—	—
BAUWEISE	—
—	—
DACHNEIGUNG	MAX TRAUFGHÖHE (falls nicht gemessen)
—	—

**LEGENDE**

- WA** allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Gehweg
- Fahrbahn § 9(1)11 BBauG
- Sichtfeld § 9(1)10 BBauG
- Baufläche für Garage mit Zufahrt § 9(1)4 BBauG
- Grenze unterschiedlicher Nutzung § 16(5) BauNVO
- Baugrenze § 23(3) BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BBauG
- vorläufige Grundstücksgrenze
- nur Einzelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO
- Pflanzgebiet für hochwachsende Einzelbäume § 9(1)25 BBauG
- öffentliche Grünfläche private Grünfläche § 9(1)15 BBauG
- Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO § 21(5) LBO
- DN44°** Dachneigung
- THmax** Traufhöhe maximal
- Überspannung
- Leitungsrecht § 9(1)21 BBauG
- 5-m-Höhenlinie altes Gelände
- Böschung

**VORGARTENAUSBILDUNG (TERRASSE)**



**BEBAUUNGS-PLANUNG DER GEMEINDE WEISSACH I. TAL**

**KREIS** REMS - MURR  
**ORTSTEIL** OBERWEISSACH  
**GEBIET** RAUHKLINGE II

**MASSTAB** 1:500  
**VERMERKE**

**Genehmigt** vom 12. MRZ 1987  
gez. Jelden  
Bürgermeister

**1:500** 0 5 10 25

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BBauG vom Gemeinderat am 2.2.1984  
Bürgermeister  
Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG vom 8.3.84 bis 30.3.84  
Öffentlich ausgestellt mit Begründung gemäß § 2(6) BBauG vom 9.6.84 bis nach Bekanntmachung vom 30.3.84  
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde gemäß § 2(3) BBauG von Dipl.-Ing. M. Breuninger, Freier Architekt und Stadtplaner  
Feststellung des Entwurfes mit Gemeinderatsbeschluss vom 23.5.84  
Als Sitzung vom Gemeinderat beschlossen gemäß § 10 BBauG am 12.07.1984  
Bürgermeister  
Genehmigung ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 12 BBauG am 12. März 1987  
Bürgermeister

**30.5.1984**

**DIP.-ING. M. BREUNINGER FREIER ARCHITEKT SCHUBARTSTRASSE 7000 STUTTGART TELEFON 0711/282161**

**AGOS** ARBEITSGRUPPE OBJEKT & STADTPLANUNG

MASSTAB 1:500