

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)   |  | Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)                  |
|  | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  |  | Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)             |
|  | Mischgebiete (§ 6 BauNVO)  |  | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO) |
|  | Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)  |  | Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)             |
|  | Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BBauG)  |  | Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)              |
|  | Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)<br>Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze); hier z.B. 1 Vollgeschoss und 1 für Wohnzwecke ausbaubares Untergeschoss |  | Flachdach   |
|  | Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze § 18 BauNVO i.V.mit § 2LBO); hier z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze   |  | Satteldach; hier z.B. 35°                               |
|  | Grundflächenzahl (GRZ); hier z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)  |  | Walmdach; hier z.B. 25°                                 |
|  | Geschossflächenzahl (GFZ); hier z.B. 0,6 (§ 20 BauNVO)   |  | Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)        |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen   |  | Firstrichtung zwingend                                  |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)   |  | Strukturrichtung der baulichen Anlage zwingend          |
|  | Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)<br>Höhe baulicher Anlagen zwingend  |  | Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)                             |
|  | Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  |  | Baulinie (§ 23 (1) BauNVO)                              |

GEMEINDE WEISSACH I. TAL REMS-MURR-KREIS  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**KELTERNWEIN -**  
**BERGE**



*genehmigt 17. Mai 1979*

*Planung* **Nr. 30**

STÄDTEDAUERLICHE PLANUNG UND BEBAUUNGSPLAN  
 M A U T H E I M + F L L M O P P  
 ARCHITECTEN + STADTPLANER GMBH  
 7000 STUTTGART - LUDWIGSTRASSE 100

STUTTGART, DEN 21. NOVEMBER 1978

FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER PLANUNTERLAGE MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

ALSBESTÄTIGUNG  
 ET. BEKANNTMACHUNG VOM  
 ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM  
 1979

ALSBESTÄTIGUNG  
 VOM GEMEINDERAT BEFOLGSET AM  
 1978

GENEHMIGT  
 VOM  
 MIT ERLASS VOM  
 1978

INKRAFTGETRETEN  
 AM  
 1978

ÖFFENTLICH AUSGELEGT  
 1978

Fläche für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 (1) 4 BBauG)



Stellplätze



Garagen

Fläche für Gemeinschaftsstellplätze  
und Garagen und ihre Einfahrten  
(§ 9 (1) 22 BBauG)



Gemeinschaftsgaragen



Tiefgaragen



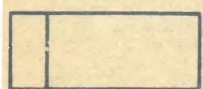
Gemeinschaftsstellplätze



Gemeinschaftsmüllplätze



Garagenein- und -ausfahrt

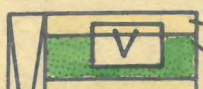


Von der Bebauung freizuhalten  
Flächen (§ 9 (1) 10 BBauG)



Sichtfeld, siehe Textteil

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)



Gehweg  
Verkehrsgrün



Fahrbahn und befahrbarer Wohnweg

Versorgungsflächen  
(§ 9 (1) 12 BBauG)



Umspannstation

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)



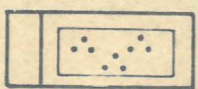
Spielplatz



Sportplatz



Grünanlage



Parkanlagen

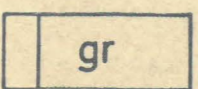


Flächen für den Gemeinbedarf  
(§ 9 (1) (5) BBauG)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 (1) 21 BBauG)



Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde



Gehrechte zugunsten



Fahrrechte zugunsten

Anpflanzen von Bäumen und  
Sträuchern (§ 9 (1) 25a BBauG)



Pflanzgebot für Einzelbäume pfg2



Pflanzgebot für Sträucher pfg1

## EXTTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen ausser Kraft. Die Längenschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen liegen bei. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Der beiliegende Richtlinienplan für bauliche Anlagen und Grünflächen ist nicht Bestandteil der Satzung.

### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 4 BBauG)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die Ausnahmen § 4 (3) BauNVO sind laut § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG)

a<sub>1</sub> = abweichende Bauweise gemäss § 22 (4) BauNVO: offen, nur Hausgruppen zulässig, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen.

a<sub>2</sub> = abweichende Bauweise gemäss § 22 (4) BauNVO: Die Gebäude müssen im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche auf eine Tiefe von mindestens 6.00 m an der Südgrenze errichtet werden.

#### 1.3 Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)

Oberirdische Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Strassenbegrenzungslinie und Garageneinfahrt ist ein Mindestabstand von 5.50 m einzuhalten.

#### 1.4 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen werden, soweit es Gebäude sind, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

#### 1.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

#### 1.6 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe, bergseits, gemessen vom festgelegten Gelände bis zum Schnitt der Aussenwand mit der Dachhaut Traufhöhe, darf bei

Z = I max. 3.30 m

Z = I + IU max. 3.30 m

Z = II max. 6.10 m

betragen.

Die Traufhöhe, talwärts, darf bei

Z = I max. 4.80 m

Z = I + IU max. 6.10 m

Z = II max. 6.10 m

betragen.

Diese Festsetzungen gelten für jeweils 2/3 der Gebäudelängen an den Traufseiten.

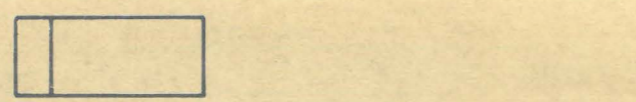
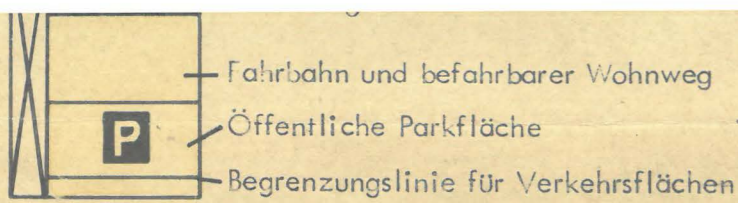
Die im Lageplan eingetragenen und in der Zeichenerklärung erläuterten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Normal Null. Sie sind zwingend einzuhalten. Gemessen wird bei Festsetzung als Flachdach bis zur Oberkante des Hauptgesims, bei Festsetzung als Satteldach bis zum First.

#### 1.7 Von der Bebauung freizuhalten Grundstücke und ihre Nutzung (§ 9 (1) 2 BBauG)

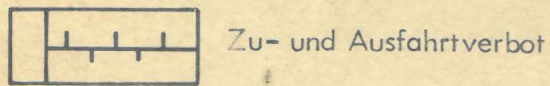
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0.60 m, bezogen auf die im Bereich der Sichtfelder anschliessende Oberkante der Fahrverkehrsflächen, nicht überschreiten.

#### 1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BBauG)

Die im Lageplan mit pfg1 ausgewiesenen Flächen sind als Grünflächen mit eingestreuten Strauchgruppen aus Hainbuchen, Feldahorn, Haselnuss und ähnlichen heimischen Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.



Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)



Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 25 a BBauG)

Grünflächen mit eingestreuten Strauchgruppen aus Hainbuchen, Feldahorn, Haselnuss und ähnlichen heimischen Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.

Auf dem im Lageplan mit pfg2 eingetragenen und in der Zeichenerklärung erläuterten Pflanzgebot sind nur heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten (Mindestpflanzhöhe 2.50 m).

Der Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an ausserhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen (§ 21 a (2) BauNVO).

1.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BBauG)

2.0 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)

2.1 Dachneigung

Satteldach (SD): Die Eintragungen im Bebauungsplan beziehen sich auf die Sparrenneigung.

2.2 Dachdeckung

Satteldach (SD): Nicht zugelassen sind hellgraue Bedachungen.

Flachdach (FD): (s. auch Pkt. 2.3) Kiesschüttung, bewachsen oder als Terrasse. Sichtbar bleibende Papp- bzw. Blechabdeckungen sind nicht gestattet.

2.3 Garagen, Anbauten, Vordächer und Pergolen

Garagen, Anbauten, Vordächer und Pergolen, die nicht unter gemeinsamem Dach mit dem Hauptbaukörper liegen, sind in allen Ansichtsflächen horizontal abzuschliessen (s. auch Pkt. 2.2).

2.4 Dachaufbauten

Dachgaupen sind nicht zulässig.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 (2) LBO i.V. mit § 89 (1) 23 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 0.80 m Höhenunterschied zulässig. Sie sind so auszuführen, dass die natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Sie sind auf die Nachbargrundstücke abzustimmen.

2.6 Einfriedigungen

Es sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune), entlang öffentlicher Strassen und Wege bis max. 0.80 m Höhe, sonst bis 1.20 m Höhe, zulässig. Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis max. 0.30 m Höhe, gemessen von Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig (§ 111 (1) 6 LBO i.V. mit § 89 (1) 12b LBO).

2.7 Aussenantennen

Aussenantennen sind nicht zulässig (Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne).

2.8 Stellplätze, Zufahrten und Garagenvorplätze (§ 111 (1) 1 LBO)

Parkplätze, Stellplätze, Garagenvorplätze, gemeinschaftliche Flächen von Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sind mit dem gleichen Material wie die Pflasterung der Gehwege der öffentlichen Verkehrsflächen zu belegen.

2.9 Niederspannungsfreileitungen (§ 111 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.