



**LEGENDE**

<b>GE e</b>	Gewerbegebiet eingeschränkt	§8	BauNVO
	Gehweg	§9 (1) 11	BBauG
	Fahrbahn Verkehrsflächen	§9 (1) 11	BBauG
	Sichtfeld	§9 (1) 11	BBauG
	Baugrenze	§23 (3)	BauNVO
	Grenze unterschiedlicher Nutzung	§16 (4)	BauNVO
	Anschlußbeschränkung; Ein-/Zufahrtverbot	§9 (1) 11	BBauG
	Ende der Ortsdurchfahrt		
	Gebäudestellung	§9 (1) 2	BBauG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§9 (7)	BBauG
	Öff.Grünfläche	§9 (1) 15	BBauG
	Verkehrsgrünfläche	§9 (1) 11	BBauG
	Spielplatz	§9 (1) 15	BBauG
	offene Bauweise	§22 (2)	BauNVO
	besondere Bauweise	§22 (4)	BauNVO
	hochwachsende Einzelbäume	§9 (1) 25	BBauG
	Baum- und Strauchgruppen	§9 (1) 25	BBauG

**Nutzungsschablone**

Bau-Gebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grund-Flächenzahl	Geschoß-flächenzahl
Bau-Massenzahl	Bauweise
Dachform	

**TEXTTEIL**

Rechtsgrundlagen sind das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 1.1.77 i.d.F.von 6.7.79 die Landesbauordnung (LBO) vom 12.2.80 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.77 die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.6.81

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BBauG und BauNVO)
  - Art der baulichen Nutzung §§1-15 BauNVO
 

GEE- eingeschränktes Gewerbegebiet	II	GRZ	GFZ
		0,6	0,8

Zulässig sind das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Im eingeschränkten Gewerbegebiet gelten die Schall-Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (TA Lärm VOI 2058).  
Ausnahmen im Sinne von §8 (3) 2 BauNVO sind gemäß §1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
  - Bauweise §9 (1) 2 BBauG; entsprechend den Einschrieben im Plan  
a) offene Bauweise §22 (2) BauNVO  
b) besondere Bauweise §22 (4) BauNVO; hier einseitige Grenzbebauung zulässig bezogen auf die Grundstücke.
  - Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO - soweit es sich um bauliche Anlagen handelt - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig;
  - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§9 (1) 4 BBauG).
  - Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§9 (1) 4 BBauG).
  - Gebäudestellung (§9 (1) 2 BBauG): Die in der Planzeichnung vorgesehenen Gebäudeorientierungen sind zwingend einzuhalten.
  - Bepflanzung (§9 (1) 25 BBauG): Zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen sind gemäß der Planzeichnung zur Eingrünung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft Strauchpflanzungen anzulegen, aus denen einzelne hochwachsende Bäume herauswachsen. Als Mindestbreite des Pflanzstreifens werden 1,50m festgelegt.
  - Art der Pflanzen: Nadelgehölze sind als Bepflanzung nicht zugelassen; vorzusehen sind heimische Gehölze wie Liguster, Hainbuche, Hasel, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Feldahorn u.ä. Als mittelhoch- bis hochwachsende Bäume sind Eiche, Linde, Spitzahorn und Walnuß geeignet.
- Gruppierung und Anordnung der einzelnen Pflanzen siehe Planzeichnung.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BBauG und §111 LBO)
  - Dachformen (§111 (1) 1 LBO): geneigte Dächer von 0° bis 10° Dachneigung, mit um 75° nach innen geneigter Attika; die Höhe der Attika muß senkrecht gemessen min. 1,20m betragen. Im Bereich der Grenzbebauung muß der Dachüberstand des Nachbargebäudes geduldet werden.
  - Gebäudehöhen (§111 (1) 8 LBO): gemessen von der festgelegten Erdschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Attika h = max 7,00m. Fertigungsgebundene technische Anlagen dürfen die Gebäude um nicht mehr als 3,50m überragen (§16 (4) BauNVO); Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden. Die im Plan festgelegte EFH darf max. um ± 0,20m überschritten werden.
  - Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 (1) 17 BBauG): sind bis maximal ± 0,60m Höhe zulässig.
  - Einfriedigungen (§111 (1) 6 LBO): Gemauerte oder betonierte Einfriedigungen dürfen nicht höher als 0,80m über dem fertigen Gelände sein; Einfriedigungen aus Drahtgeflecht und Stahlpfosten dürfen eine Höhe von 2,00m über dem fertigen Gelände nicht überschreiten; Grundsätzlich sind Einfriedigungen entsprechend der Planzeichnung einzuzünnen.
  - Äußere Gestaltung (§111 (1) 1 LBO): Auffallende Farben sind zu vermeiden; für die Fassaden sind gebrochene Töne aus der Reihe der Erdfarben - von hellbeige bis rotbraun - vorzusehen. Im übrigen gilt §16 LBO. Leuchtreklamen bedürfen einer gesonderten Genehmigung.
  - Sichtfelder (§111 (1) 6 LBO): sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten; Sträucher, Hecken und andere Einfriedigungen dürfen in diesem Bereich eine Höhe von 0,60m über der Fahrbahn nicht überschreiten.
  - Bodenbeläge (§111 (1) 6 LBO): für Stellplätze und andere befestigte Freiflächen außerhalb der überbaubaren Flächen sind wasserdrainfähige Materialien zu verwenden (Kies, Verbundstein, Rasengitter, Pflaster u.ä.).
- Hinweis:**
  - Auf das Nachbarrecht - insbesondere hinsichtlich der Bepflanzung - wird hingewiesen.
  - Ordnungswidrig i.S. von §112 LBO handelt, wer den nach §111 LBO getroffenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

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

**KREIS** REMS - MURR vom 17. MRZ. 1983

**ORTSTEIL** BRUCH

**GEBIET** LANGWIESEN I

**MASSTAB** 1:500

**VERMERKE**

Aufstellungsbeschuß gemäß §2(1) BBauG vom Gemeinderat am 13.05.1982	Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde gemäß §2(3) BBauG von Dipl.-Ing. M. Breuninger SRL Freier Architekt und Stadtplaner 20. Okt. 82
Bürgermeister:	Planer:
Bürgerbeteiligung gemäß §2a BBauG vom 2.3.06.82 bis 09.07.82	Feststellung des Entwurfes mit Gemeinderatsbeschuß vom 09.09.82
Bürgermeister:	Bürgermeister:
Öffentlich ausgelegt mit Begründung gemäß §2(6) BBauG vom 23.08.82 bis 26.11.82 nach Bekanntmachung vom 13.10.82	Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen gemäß §10 BBauG am 02.12.82
Bürgermeister:	Bürgermeister:
Genehmigt von der höheren Verwaltungsbehörde gemäß §11 BBauG am	Genehmigung ortsüblich bekanntgemacht gemäß §12 BBauG am
02.12.82	Bürgermeister:

**DIPL.-ING. M. BREUNINGER FREIER ARCHITEKT SRL SCHUBARTSTRASSE 20 7000 STUTTGART 1 TELEFON 0711/282161**

**AGOS ARBEITSGRUPPE OBJEKT & STADTPLANUNG**