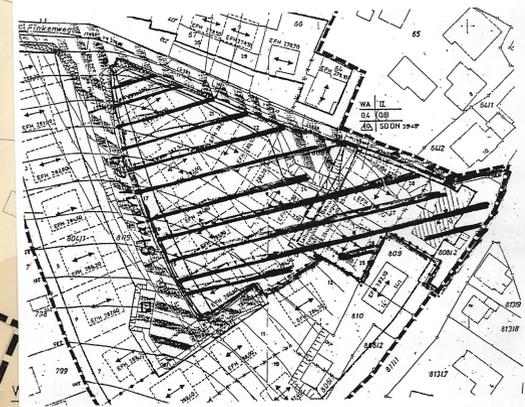


26A  
Bebauungsplan Finkenweg - Schwadengärten in Unterweissach  
hier: Deckblatt Textteil Ziffer I 1. "Art der baulichen Nutzung"

Die Ziffer I 1. "Art der baulichen Nutzung" WA ist = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten (§ 4 Abs. 4 BauNVO) wird für den Bereich gestrichen, welcher durch den Finkenweg sowie der Fußwegverbindung zur Gartenstraße, der dortigen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung "Knödelinie" zur Wendeplatte des Starwegs sowie des Starwegs bis zur Einmündung in den Finkenweg begrenzt wird.

(In beiliegender Bebauungsplanverkleinerung schräg schraffiert dargestellt)



Diese Unterlagen waren Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 08.11.1990 und werden hiermit anerkannt.

Weissach im Tal, den 18.12.1990

*[Signature]*  
Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§18 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§19 BauNVO)
- 0,6 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze (§20 BauNVO)
- Boschung
- Nur Einzelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- (§9(1) Nr.11 BBAuG)
- Baugrenze (§23(5) BauNVO)
- Firststrichung (§9(1)Nr.2 BBAuG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§16(5) BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Geh- Fahr- u./oder Leitungsrecht (§9(1)Nr.21 BBAuG)
- Von der Bebauung freizuhaltende Fläche - Sichtfeld - (§9(1)Nr.10 BBAuG)
- Öffentliche Parkfläche (§9(1)Nr.11 BBAuG)
- Bauschema (nicht rechtsverbindlich)
- Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über NN
- Projektierte Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
- Erhaltung von Bäumen (§9(1)Nr. 25 b BBAuG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9(7) BBAuG)
- Flächen für Garagen und Stellplätze (§9(1)Nr. 4 BBAuG)
- Bauplatznummer

SDDN 25 - 35° Satteldach mit der zulässigen Dachneigung; hier zwischen 25 - 35°.

TEXTTEIL

- A) Rechtsgrundlagen
- Bundesbaugesetz in der Fassung vom 06.07.1979
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977
  - Planzeichenverordnung vom 30.07.1981
  - Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983
- B) Aufhebung
- Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungs- und bodenordnungrechtliche Festsetzungen, werden aufgehoben.
- C) Textliche Festsetzungen
- In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt.
- I) Planungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BBAuG u. BauNVO)
1. Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BBAuG)
- WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten (§ 4 Abs. 4 BauNVO) **Hinweis auf Deckblattänderung**
- Maßgebend für die Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO), die Grundflächenzahl (§19 BauNVO), sowie die Geschosflächenzahl (§20 BauNVO) sind die Eintragungen im Lageplan.
2. Bauweise (§9(1)Nr. 2 BBAuG)
- Maßgebend sind die Eintragungen im Lageplan. Es bedeuten:
- B = offene Bauweise, jedoch sind nur Einzelhäuser zugelassen.
  - ED = offene Bauweise, jedoch sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. (§22(2) BauNVO)
3. Stellung der baulichen Anlagen (§9(1) Nr. 2 BBAuG)
- Die Hauptfirststrichung und die Gebäudehauptseiten sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsfeilen zu stellen. Die Firststrichung der erstgebauten Doppelhaushälfte ist von der zweiten Doppelhaushälfte zu übernehmen.
4. Nebenanlagen (§14(1) BauNVO)
- Bauliche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nicht zugelassen.
5. Stellplätze und Garagen (§9(1) Nr. 4 BBAuG)
- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bzw. der dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Der Stauraum vor den Garagen muß 5,50 m betragen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zur Garageneinfahrt.
6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9(2) BBAuG)
- Die eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen sind Richtwerte; Abweichungen sind mit  $\pm 0,20$  m zulässig. Wird anstelle eines Doppelhauses ein Einzelhaus errichtet, ist der Mittelwert der eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen einzuhalten.
7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9(1) Nr. 10 BBAuG)
- Im Bereich der Sichtfelder sind nur Sträucher, Hecken und Einfriedungen bis max. 0,60 m Höhe, bezogen auf die im Bereich der Sichtfelder anschließenden Verkehrsflächen, zugelassen. Sichtbehindernde Anlagen o.ä. sind unzulässig.
8. Erhaltung von Bäumen (§9(1) Nr. 25 b BBAuG)
- Der im zeichnerischen Teil eingetragene Einzelbaum ist zu erhalten. Weitere bestehende Bäume sind soweit als möglich zu erhalten.
- II) Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§9(4) BBAuG, § 73 LBO)
1. Dachform und Dachneigung (§73(1) Nr. 1 LBO)
- Zugelassen sind Satteldächer; die Dachneigung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Pultdächer, Flachdächer, sowie Walmdächer sind nicht zugelassen. Dachaufbauten und Dachaufsätze sind insgesamt auf ca. 1/3 der Länge des Hauptdaches zulässig. Dachaufbauten dürfen das Hauptdach nicht überragen. Oberirdische Garagen sind in der Dachneigung den Hauptgebäuden anzupassen.
2. Dachdeckung (§73(1) Nr. 1 LBO)
- Die Dachdeckungen sind nur in rotbraunen und braunen Farbtönen und nur aus nichtglänzenden Materialien zulässig.
3. Gestaltung der Wandflächen (§73(1) LBO)
- Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten, erdgebundenen Farben zu streichen. Sichtmauerwerk, sowie naturfarbene Holzschalungen für Teilflächen sind zugelassen.
4. Einfriedungen (§73(1) Nr. 5 LBO)
- Mauern als Einfriedung sind nicht zugelassen. Anlauf von öffentlichen Verkehrswegen sind zugelassen; Sockelmauern bis 0,3 m, sowie Hecken und Holzläune bis max. 0,8 m.
5. Geländegestaltung (§73(1) i.V.m. §2(1) Nr. 1 LBO)
- Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen, von vorhandenen Gelände gemessen, nur max.  $\pm 0,50$  m betragen. Im Zusammenhang mit, für den Straßenbau erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen, können größere Veränderungen zugelassen werden.
6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§73(1) Nr. 5 LBO)
- Für Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und andere befestigte Freiflächen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, z.B. Kies, Verbundsteine, Pflaster, Rasengittersteine u.ä. Die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen sind als Grünfläche anzulegen oder kleingärtnerisch zu nutzen.
7. Gebäudehöhen (§73(1) Nr. 7 LBO)
- Die max. Traufhöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beträgt 6,3 m. Diese Gebäudehöhe ist auf 2/3 der Gebäudlänge einzuhalten. Für die Grundstücke nördlich des Finkenwegs ist die zulässige Traufhöhe bergseitig einzuhalten. Die max. Gebäudhöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Oberkante First, beträgt 9,5 m.

BEBAUUNGSPLAN  
FINKENWEG  
SCHWADENGÄRTEN

Genehmigt  
vom 2.4. APR. 1986  
gez. beauftragt *[Signature]*  
Heber

Gefertigt: Weissach im Tal, den 17.1.1985/28.11. 1985

Ing.-Büro für Vermessungswesen  
Siegel und Güstern Dipl. Ing. (FH)  
Tafelstraße 8 - Tel.: 07191/51315  
7153 Weissach im Tal

- III) Hinweis
- 1) Zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze werden die Richtzahlen der vereinbarten Verwaltungsgem. vom 9.8.85 herangezogen.
  - 2) Der Gestaltungsplan des Ingenieurbüros Haisch ist beim Anlegen der Zufahrten zu Garagen und Stellplätze zu beachten.
  - 3) Das bestehende Gehölz ist zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind nachzupflanzen.
  - 4) Die Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".

Vor der öffentlichen Bekanntmachung wurden die redaktionellen Änderungen durchgeführt.  
Weissach i.T., den 12. Mai 1986  
*[Signature]*

- VERFAHRENSMERKEL
1. Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 BBAuG am: 22.11.1984
  2. Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §2(1) Satz 1 BBAuG am: 28.11.84 HBL Nr. 48
  3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung mit öffentlicher Beteiligung der Planungsabteilung und Anhörung hierzu gemäß §2a(2) BBAuG vom: 1.4.85 - 19.4.85
  4. Als Entwurf festgestellt gemäß §1(3) BBAuG am: 20.11.85
  5. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes gemäß §2a(6) Satz 2 BBAuG am: 4.12.85 HBL Nr. 49
  6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß §2a(6) Satz 1 BBAuG vom: 12.12.85 bis: 15.1.86 (je einschl.)
  7. Als Satzung beschlossen gemäß §10 BBAuG am: 30.1.86
  8. Genehmigt durch das Landratsamt Rems-Murr gemäß §11 BBAuG am: 24.4.86
  9. Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §12 BBAuG am: 14.5.86
  10. In Kraft getreten gemäß §12 BBAuG am: 14.5.86 NBl.-Nr. 20

Bürgermeisteramt  
7153 Weissach im Tal  
Rems-Murr-Kreis  
14. Feb. 1986  
*[Signature]*