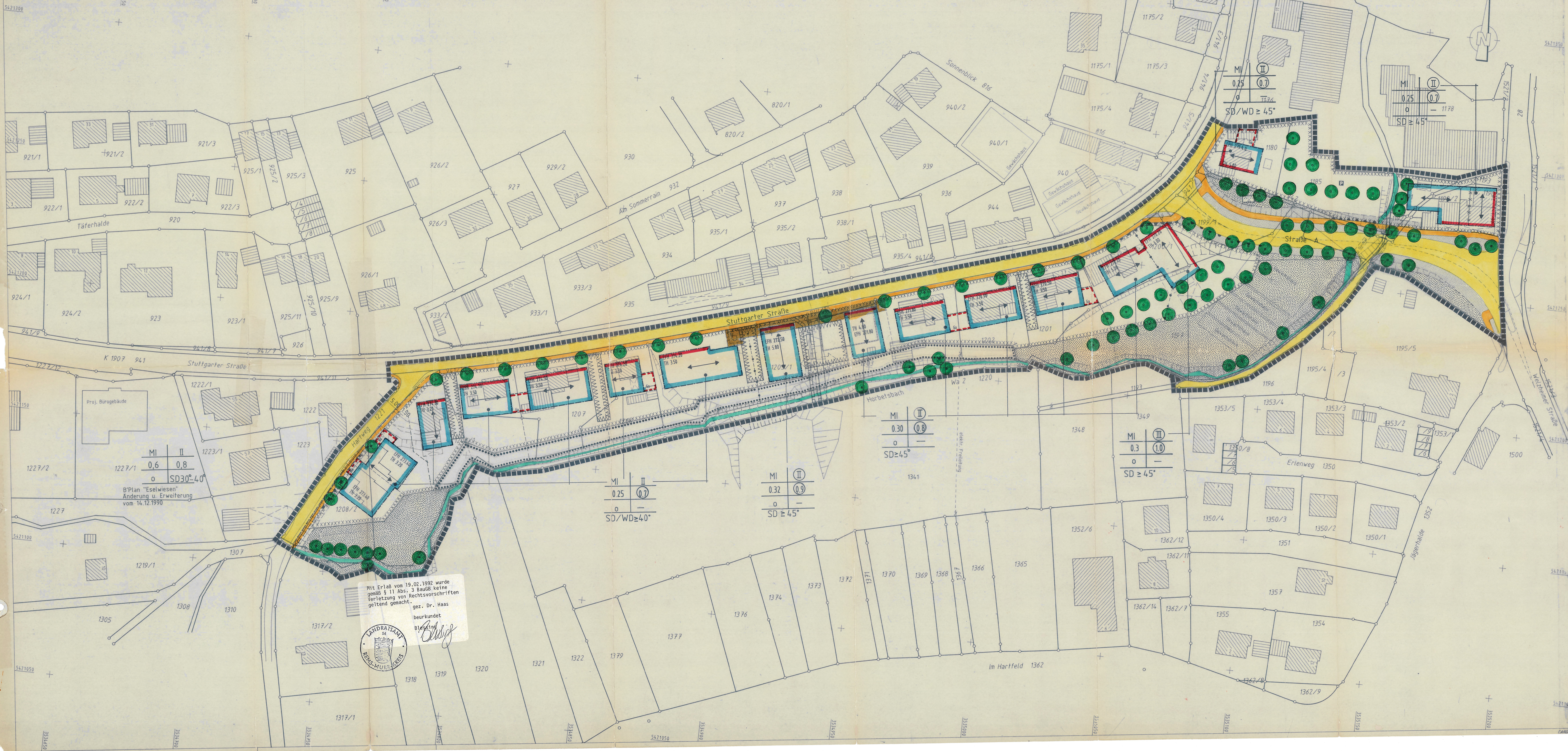




A RECHTSGRUNDLAGEN

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. 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. II S.132), geändert durch Änderungsverordnung vom 31.08.1990 (BGBl. II S.889, 1122),

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. II 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 1.04.1988 (GBl. S.51), vom 22.02.1988 (GBl. S.55), vom 6.01.1990 (GBl. S.1) und vom 17.12.1990 (GBl. S.428)

B AUFBEUGUNG

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

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§9 BauGB und BauNVO)

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

MI - Mischgebiet §6 BauNVO

Die Nutzungsarten nach §6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO sind unzulässig (§5 (1) BauNVO). Die Ausnahmen nach §6 (3) BauNVO sind unzulässig (§9 (1) BauNVO).

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

Z = II GRZ = 0,25 GFZ = 0,70
Z = II GRZ = 0,30 GFZ = 0,80
Z = II GRZ = 0,50 GFZ = 1,00

Zahl der Vollgeschosse: siehe Planzeichnung. Vollgeschosse, die bei Dachneigung von 40 Grad und größer im Dachgeschoss entstehen oder die in den Dachraum ragen, sind zulässig. Tiefgaragenbonus (§21a (5) BauNVO): Die Geschosfläche kann um die Fläche von unterirdisch angelegten, notwendigen Stellplatzflächen erhöht werden, maximal jedoch bis zu einer GFZ-Erhöhung um 0,2.

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

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

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

Die Hauptfächrichtung ist parallel zu den Richtungs Pfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 (1) 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): Weingärten, Gärten und Gesteinsschichten bis 20 cm, Pergolen, Gartenlauben.

1.6 **Stellplätze und Gärten** (§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. 5,50 m gemessen von der Gehwegunterkante einzuhalten.

1.7 **Verkehrsmittel** (§9 (1) 11 BauGB)

Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Böschungen für die Befestigung von Straßenkörpern sind auf Privatgrundstücken zu dulden.

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

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

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

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, Gehrecht in EG bei Flurstücken 1203 und 1205/1 (Akkaden) zugunsten der Allgemeinheit.

1.10 **Pflanzgebiet** (§9 (1) 25a BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag sind hochwachsende und stancortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Als Gehölze sind folgende Arten zulässig:
Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
Schwarzleiche - *Alnus glutinosa*
Grauerle - *Alnus incana*
Hasel - *Corylus avellana*
Esche - *Fraxinus excelsior*
Hulden - *Sambucus nigra*
Baum-, Strauchweiden - *Salix*
Silberlinde - *Tilia tomentosa*
Nadelgehölze sind als Neupflanzung nicht zugelassen.

Pflanzbindung (§9 (1) 25b BauGB)

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind gemäß Planeintrag zu erhalten und zu pflegen. In einem 6 m breiten Streifen entlang dem Horbelsbach - gemessen als Böschungserkerke - ist der vorhandene Uferbewuchs auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.11 **Höhenlage** (§9 (2) BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragene Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) ist mit einer Toleranz von +/- 20 cm einzuhalten. Bei den Gebäuden entlang der Talsohle sind Aufschüttungen beidseitig bis zu 1,50 m Höhe, begrenzt auf eine Breite von 8 m ab Hausgrund, zulässig, jedoch bis zum Beginn des Pflanzgebiets-Streifens. Ansonsten sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 80 cm erlaubt.

1.12 **Schutzflächen** (§9 (1) 24 BauGB)

Von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen für

a) **Sicherungsmaßnahmen für Schallschutz**
innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind bei der Bebauung der Grundstücke besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die einen wirksamen Schutz gegen Verkehrslärm im Sinne der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gewährleisten.

2. BAUFÖHRDUNGSRECHTLICHE 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 Planzeichnung. Dachaufbauten und Zwerchgebäl sind erlaubt, jedoch dürfen sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge beanspruchen und müssen einen Abstand vom Giebel von 2 m einhalten. Dachanschlüsse sind unterlagert. 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 Dachdeckung ist im Bereich zwischen Naturrot und Kupferbraun zu wählen. Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststein, Glas, Kupfer oder sonstigen reflektierenden Baustoffen sind nur bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 3 qm statthalt. Wintergärten sind zulässig. Die Fenster und Verglasungen sind als stehende Rechtecke zu wählen.

2.2 **Einfriedigungen** (§73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe sind generell erlaubt. Einfriedigungen können als Holzzaun, Maschendrahtzaun, Mauer oder lebende Einfriedigung (Hecke) ausgeführt werden. Maschendrahtzaune 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 (Rasensplaster, 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 Dachhaut des Gebäudes. (Maß der jeweiligen Traufhöhe siehe Planzeichnung). 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 landschaftsypische Vegetation ist grundsätzlich auf Dauer zu schützen und zu erhalten; die natürliche Eigenart der Landschaft und ihre wesentlichen Merkmale sind bei allen Planungen und Entwicklungsmaßnahmen gem. §1 (1) und (6) BauGB entsprechend zu berücksichtigen.

3.3 Energieerzeugungsanlagen müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden. Für die Heizung der Gebäude ist der Anschluss an das öffentliche Gasnetz möglich.

3.4 Auf das Geologische Gutachten vom 27.02.1990 des Büros Voigtmann, Wittenberg, wird hingewiesen.

3.5 Der landschaftsplanerische Begleitplan (Grünordnungsplan) vom August 1991 des Büros Heitzmann, Weissach im Tal, wird diesem Bebauungsplan beigegeben.

3.6 Auf das Lärmschutzgutachten vom 30.11.1990 des Straßenbauamtes Schorndorf wird hingewiesen. Danach werden in gesamten Planungsbereich die Orientierungswerte nach DIN 1005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - für Mischgebiete tags und nachts einwirklich überschritten.

3.7 Maßnahmen, bei denen unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Erkundungen mit Grundwassererfahrungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

3.8 Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

3.9 Zur Abwasserentorgung von Untergrößen der Gebäude am Hartweg können geeignete Abwasseranlagen erforderlich sein.

3.10 Von der benachbarten Firma Hornbold, Ton- und Kunststoffswarenfabrik ist mit Genehmigungen zu rechnen.

LEGENDE

MI	Mischgebiet	§6	BauNVO
	Baugrenze	§23 (3)	BauNVO
	Baufinie	§23 (2)	BauNVO
	Fachrichtung	§9 (1) 2	BauGB
	Verkehrsmittel Gehweg	§9 (1) 11	BauGB
	Zu- und Abfahrtsverbot	§9 (1) 11	BauGB
	Leitungsrecht	§9 (1) 21	BauGB
	geplanter Baum (Pflanzgebot)	§9 (1) 25a	BauGB
	vorhandener Baum (Pflanzbindung)	§9 (1) 25b	BauGB
	Erhaltung v. Gehölzen	§9 (1) 25	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§9 (7)	BauGB

Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen

Maß der Nutzung

Grünfläche priv./öffentl.

Parkanlage

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Traufhöhe

Gewässer/Bachlauf

Garagenfläche

geplante Grundstücksgrenze

Verkehrgrün

Parkplatz

Gehrecht

Sicherungsmaßnahmen für Schallschutz

Schutzflächen für Luftaustausch

Nutzungsstabellone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ <td>Geschosflächenzahl GFZ</td>	Geschosflächenzahl GFZ
Bauweise <td>Dachform/Dachneigung</td>	Dachform/Dachneigung

BEBAUUNGSPLANUNG DER GEMEINDE

Landkreis

Ortsteil

Gebiet

Maßstab

Datum

Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbescheid des Gemeinrats gem. §2 BauGB vom 20.11.1990	2. Ortsüblich bekanntgemacht gemäß §2 BauGB am 5.12.1990	3. Vorgezogene Beteiligung a) Träger öffentlicher Belange vom 11.12.1990, die 25.12.1990 b) Bürger (§9 BauGB) vom 15.1.1991, die 25.1.1991
4. Feststellung des Entwurfes mit Gemeinderatsbescheid vom 27.8.1991	5. Öffentlich ausgelegt gemäß §3 (2) BauGB vom 10.9.1991 bis 20.9.1991 bekanntgemacht am 7.8.1991	6. Satzungsbescheid des Gemeinderats gem. §10 BauGB vom 10.10.1991 und am 23.01.1992
7. Auslegung der Gemeinde im Tal vom 10.10.1991 bis 23.1.1992	8. Anzeigungsverfahren gem. §12 BauGB an das Landratsamt vom 23.1.1992 Mit vom Erlass vom 23.1.1992 wurden keine Rechtsverletzungen geltend gemacht.	9. Inkraftsetzung gem. §12 BauGB: Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntgemacht am 8.4.1992

Arbeitsgruppe Objekt + Stadtplanung

Dipl.-Ing. M. Breuninger Freier Architekt SRL

Rebhalde 37, 7000 Stuttgart 1, Telefon (0711) 257 87 17

Kurze Strasse 18, 70639 Weizheim, Telefon (07182) 32 92