Durch Deckblatt geändert
Weissach i.T. 19. APR. 1984
J. Siegel

Ing.-Büro für Vermessungswesen
J. Siegel und R. Östermann Dipl. Ing. (FH)
Gartenstraße 14, ☎ 07191/51315
7153 Weissach im Tal

Grundstück Scheib
Kelterweg 10 u. 12
s. Beb. Plan Ortskern

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

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
▨	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BBauG)

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

I+IU	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze); hier z.B. 1 Vollgeschoss und 1 für Wohnzwecke ausbaubares Untergeschoss
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze § 18 BauNVO i.V.mit § 2LBO); hier z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl (GRZ); hier z.B.o.4 (§ 19 BauNVO)
(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ); hier z.B. 0.8 (§ 20 BauNVO)
×××	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
●-●-●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

H = 310,00	Höhe baulicher Anlagen zwingend

Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG)

o	Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
△	Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
△	Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
△	Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Dachform (§ 111 (1) LBO)

FD	Flachdach
SD 35°	Satteldach; hier z.B. 35°
WD 25°	Walmdach; hier z.B. 25°

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

↔	Firstrichtung zwingend
↳	Strukturrichtung der baulichen Anlage zwingend
⌐	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
⌐	Baulinie (§ 23 (1) BauNVO)

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

ST	Stellplätze
Ga	Garagen

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

GGa	Gemeinschaftsgaragen
TGa	Tiefgaragen
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
GM	Gemeinschaftsmüllplätze
↑↓	Garagenein- und -ausfahrt

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

⋀⋀⋀	Sichtfeld, siehe Textteil

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

V	Gehweg
🟩	Verkehrsgrün
	Fahrbahn und befahrbarer Wohnweg
P	Öffentliche Parkfläche
	Begrenzungslinie für Verkehrsflächen

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

⊥⊥⊥	Zu- und Ausfahrtverbot

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)

lr	Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde
gr	Gehrechte zugunsten
fr	Fahrrechte zugunsten

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

○	Pflanzgebot für Einzelbäume pfg2
▨	Pflanzgebot für Sträucher pfg1
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG)

GEMEINDE WEISSACH I. TAL REMS-MURR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN KELTERNWEIN-BERGE

L45

LANDRATSAMT REMS-MURR-KREIS
Genehmigt
Entscheidung des Landratsamts Rems-Murr-Kreis
vom 17. MAI 1979 1979

STÄDTEBAULICHE PLANUNG + BEBAUUNGSPLAN
MAUTNER + KLUMPP
ARCHITEKTEN + STADTPLANER GMBH
7000 STUTTGART-1, LUDWIGSTRASSE 100

STUTTGART, DEN 21. NOVEMBER 1978

FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER PLANUNTERLAGE MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

ALS ENTWURF 16.9.77	LT. BEKANNTMACHUNG VOM 16.2.78 ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM BIS § 2 a (6) BBauG	
ALS SATZUNG	V. GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM NIEDERSCHRIFT § 10 BBauG	NR.
GENEHMIGT	VOM 17. Mai 78 MIT ERLASS VOM § 11 BBauG und § 111 LBO	NR.
IN KRAFT GETRETEN →	AM 7. 6. 79 LT. BEKANNTMACHUNG VOM Ortsnachrichtenblatt Nr. 23	
ÖFFENTLICH AUSGELEGT	§ 12 BBauG VOM	BIS 18.1.79

30

TEXTTEIL

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_1 = abweichende Bauweise gemäss § 22 (4)BauNVO: offen, nur Hausgruppen zulässig, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen. a_2 = 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, talseits, 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 freizuhaltende 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 pfg_1 ausgewiesenen Flächen sind als Grünflächen mit eingestreuten Strauchgruppen aus Hainbuchen, Feldahorn, Haselnuss und ähnlichen heimischen Gehölzen anzulegen und zu unterhalten. Auf dem im Lageplan mit pfg_2 eingetragenen und in der Zeichenerklärung erläuterten Pflanzgebot sind nur heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten (Mindespflanzhöhe 2.50 m).
1.9	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BBauG)	Der Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an ausserhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen (§ 21 a (2) BauNVO).
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 Geländeverhältnisse 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 -stellplätzen 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.