

- - -
Textteil
zum Bebauungsplan

“Bergfeld-Steingärten III”

Änderung vom 31.8.1965

In Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe wird gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BBauG. festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 Bau-NVO)

Das blau umrandete Plangebiet (§ 9 Abs. 5 BBauG) als
reines Wohngebiet — WR - (§ 3 Bau-NVO).

Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 Bau-NVO sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau-NVO
allgemein zulässig.

2. Nebenanlagen (§ 14 Bau-NVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Bau-NVO dürfen auf Bauverbotsflächen
nicht erstellt werden, soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, welche die
Höhe von 1 m überschreiten.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 Bau-NVO)

- a) Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- b) Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4
- c) Zahl der Vollgeschosse (Z): 1

Ausnahmen im Sinne von § 17 Abs. 5 sind für alle Gebäude ohne besondere
Ausnahmegenehmigung zugelassen, bei welchem im Untergeschoß Wohnräume
eingebaut werden, bzw. deren UG wegen der herausragenden Durchschnittshöhe
als Stockwerk gewertet wird. (Starke Hanglage) In diesen Fällen darf sich bei der
Berechnung der anrechenbaren Vollgeschosse jeweils ein 2. Vollgeschoss
ergeben.

d) Garagen dürfen auch dann ohne Grenzabstand zum Nachbargrundstück
erstellt werden, wenn die Garageneinfahrt auf der Bergseite erfolgt und infolge
der starken Hanglage unter der Garage ein Abstellraum entsteht.

4. Offene Bauweise (§ 22 Bau-NVO)

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Darstellung im Lageplan maßgebend.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bBBauG). Die Garagen dürfen auch senkrecht zur Hügelstrasse
erstellt werden, wenn sie in einer Entfernung von mindestens 4,50 m vom
Straßenrand erstellt werden.

5. Seitlicher Grenzabstand

Der seitliche Grenzabstand für die Hauptgebäude beträgt mindestens 3 m.

6. Gebäudehöhen

Gemessen vom fertigen Gelände bis Oberkante Dachrinne darf die Gebäudehöhe betragen:

- a) bergseitig 3,00 m
- b) talseitig 5,80 m

Ausnahmen in Bezug auf die bergseitige Traufhöhe können von der Gemeinde im Einvernehmen mit Genehmigungsbehörde bis zu 3,60 m zugelassen werden, ohne daß die Grundstücksnachbarn darüber befragt werden müssen.

7. Dachform

Satteldach 20 bis 25°

Giebel über der Schmalseite der Gebäude. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

8. Äußere Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 2 BBauG)

- a) Auffallende Farb- und Strukturgebung ist zu vermeiden.
- b) Für die Deckung der Satteldächer von Haupt- und Nebengebäuden dürfen nur engobierte Ziegel oder fabrikseits rotbraun gefärbte Wellasbestzementplatten verwendet werden.
- c) Die Sockel und UG-Wände sind dunkel zu tönen, soweit sie über dem Gelände sichtbar sind.

9. Einfriedung

Die Einfriedung der Grundstücke ist an öffentlichen Straßen und Plätzen wie folgt zu erstellen:

- a) Für Grundstücke, welche nördlich und nordöstlich der Hügelstraße und der Wendeplatte liegen
Holz - Scherenzaun, max. 80 cm Höhe, auf einer Stützmauer, welche dem Gelände angepaßt werden muß.
- b) Für die übrigen Grundstücke
Hecke, max. 1,00 m Höhe aus einheimischen Sträuchern oder Liguster, hinter max. 25 cm hohen Natursteinfassungen.

Die Einfriedung darf erst nach erfolgter baurechtlicher Genehmigung erstellt werden.

Die Genehmigung kann zusammen mit dem Bauantrag für das Wohngebäude, oder später gesondert, beantragt werden.

Aufgestellt!
Unterweissach, den 31. August 1965
Bürgermeisteramt:

Hägele

Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Bergfeld-Steingärten III
Änderung und Erweiterung" wurde mit Verfügung
des Landratsamts von heute genehmigt.

Z.B.

Backnang, den 27. März 1966

Landratsamt

Im Auftrag

Schippert

Reg.Oberamtmann