

Bebauungsplan

BERNHALDENWEG

Verfahrensvermerke

1. Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 BBauG am:
2. Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1 BBauG am:
3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung mit öffentlicher Darlegung der Planungsabsicht und Anhörung hierzu gem. § 2 Abs. 2 BBauG am:
4. Als Entwurf aufgestellt gem. § 1 Abs. 3 BBauG am:
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2 a Abs. 6 Nr. 2 BBauG am:
6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2 a Abs. 6 Nr. 1 BBauG vom: bis:
7. Als Satzung beschlossen gem. § 10 BBauG am:
8. Genehmigt durch LRA Rems-Murr gem. § 11 BBauG am: 17.03.86.
9. Genehmigung bekanntgemacht gem. § 12 BBauG am:
10. In Kraft getreten gem. § 12 BBauG am:
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 a BBauG erlöschen am:

Gefertigt:

Weissach im Tal, den 1.4.1984
20.5.1985

Zur Beurkundung:

Spiegelberg, den

Ing.-Büro für Vermessungswesen

Siegel und Östermann Dipl. Ing. (FH)

Täferhalde 8 - Tel.: 07191/51315

7153 Weissach im Tal

Siegel

TEXTTEIL

A) Rechtsgrundlagen

- BBauG in der Fassung vom 18.3.1976 zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949)
- BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763)
- LBO in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770)

B) Aufhebung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Plans aufgehoben.

C) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

GRZ = 0,3 , Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze

GFZ = 0,6 , Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO als Höchstgrenze

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i. V. m § 2 LBO)

Entsprechend des Planeinschrieb, es bedeutet:
II = zwei Vollgeschosse

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Entsprechend des Planeinschrieb, es bedeutet:
o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Siehe Eintragungen im Lageplan

Die Gebäudehauptseiten und die Firstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.
Die Gebäudeaussenseiten sind rechtwinklig zueinander auszuführen.

6. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

Die im zeichnerischen Teil vorgesehene Pflanzung von Bäumen ist zwingend, nicht zwingend ist der eingezeichnete Standort, dieser kann im Bereich der Pflanzgebotsfläche verschoben werden. Anzupflanzen sind hochstämmige, großkronige Obstbäume der Sorten Kirsche, Apfel, Birne, Pflaume und Walnuß. Eine weitere Bepflanzung mit Gehölzgruppen ist vorzunehmen.

6. Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt talwärts 5,4 m und bergwärts 3,8 m gemessen vom bestehenden Gelände bzw. in zulässiger Weise geänderten Gelände (n. Abs. II. 4) bis zur jeweiligen Traufkante (Schnitt Außenkante Wand mit Dachhaut), (siehe zeichnerische Ergänzung). Bei vorhandenen Gebäudeversätzen (n. Abs. II. 3) sind die festgesetzten Höhen jeweils nur für die längere Gebäudeseite maßgebend.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4)

Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der sonstigen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Soweit die Garagen nicht in die besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden sind diese ins Hauptgebäude einzubeziehen. Der Stauraum vor den Garagen muß 5,5 m betragen.

8. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, sofern die Nebenanlagen als Gebäude anzusehen sind.

9. Flächen für Stützmauern und Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Soweit Stützmauern und Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind müssen diese als Teil der Erschließungsanlagen auf den Baugrundstücken geduldet werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG, § 73 LBO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° - 30°. Versetzte Dachflächen (Pulldächer) sind bis zu einer höhenmäßigen Versetzung von max. 1,20 m zulässig (siehe zeichnerische Ergänzung)

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

2. Dachdeckung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dacheindeckungen sind nur mit rotbraunen bis braunen Ziegeln zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachflächen einfügen, flächenmäßig untergeordnet bleiben und blendfreier Bauart sind.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gebäudeversätze in den Giebelwandflächen sind bis max. 2,50 m zulässig. (Siehe zeichnerische Ergänzung) Pro Giebelwandfläche jedoch nur ein Versatz.

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten, erdgebundenen Farben zu streichen. Sichtmauerwerk, sowie teilweise Holzverschalung ist ebenso zugelassen.

4. Geländegestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen vom vorhandenen Gelände gemessen, nur max. $\pm 0,50$ m abweichen.

Der sich ergebende Höhenunterschied zum Nachbarbaugrundstück ist abzuböschten.

In begründeten Ausnahmen sowie im Zusammenhang mit dem Straßenbau können größere Abweichungen zugelassen werden.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Die Stellplätze sind im Zusammenhang einheitlich zu gestalten.

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünfläche anzulegen oder kleingärtnerisch zu nutzen.

6. Einfriedigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Als Einfriedigung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur eine offene Einfriedigung bis zu einer Gesamthöhe von $0,80$ m zulässig.

Hiervon sind bis max. $0,50$ m Sockelmauern aus Naturstein, Beton oder Kunststein möglich.

Für Einfriedigungen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen ist eine offene Einfriedigung bis max. $1,20$ m Höhe zulässig.

7. Antennen auf Gebäuden (§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.