



- TECHNISCHE FESTLEGUNGEN**  
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgende Festsetzung:
- Planungsgeschichtliche Festsetzungen § 9 (1) BauNVO und BauNVO**
    - 11 Art und Maß der baulichen Nutzung: Entsprechend dem Einschieben im Plan im WA (Allgemein Wohngebiet) mit den Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO; zulässig: Ausnahmen § 5 des § 11 BauNVO, wenn sonst nicht zulässig!
    - 12 Bauweise: Entsprechend den Einschieben im Plan
    - 13 Stellung der baulichen Anlagen (Hausgärtlerichtung): Entsprechend den Einschieben im Plan. Die angezeichneten Baukörper stellen eine Empfehlung dar.
    - 14 Flächen für Gärten und Stellplätze: Gärten sind zulässig. In den überbauten Flächen, ausgenommen Grundstücke, die durch Zufahrte mit weniger als 3,5m Breite erschlossen werden, 21m<sup>2</sup> pro dazw. festgesetzter Fläche. Wo Gärten die an öffentliche Verkehrsflächen erschließt werden, ist ein Abstand von mind. 5m anzuhalten. Stellplätze dürfen nicht überbaut werden.
    - 15 Nebenanlagen: Nebenanlagen wie z.B. Pergolen, Sonnenschirmen usw. dürfen bis max. 5,0m vor den Hausgrund treten, jedoch nur bis max. 150cm an öffentliche Flächen, nachreichen Schwellenböden sind ohne Überdachung zulässig. Die Höhe der Schwellenböden und Pergolen darf bezogen auf die EFH nicht höher als 2,20m sein.
    - 16 Bei der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen): Die im Plan angegebenen Sichtflächen müssen von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung, Bepflanzung, Bewässerung und -Entwässerung) über 2m Höhe vom Straßen- oder Geländeplan aus gemessen darauf freigehalten werden.
    - 17 Leitungsrechte: Leitungsrechte festgesetzter Flächen werden zu Gunsten der Gemeinde zu erhalten. Vertragsunterlagen beifügen.
    - 18 Baumengerechte Festsetzungen § 111 LBO: Entsprechend den Einschieben im Plan vorgeschrieben sind Flächen bis 2m<sup>2</sup> mit K-Abdeckung, Kantenabwurf mit einem geneigten Putzstreifen mit einer Neigung von 25% bis 30%. Sonst sind Sichtflächen mit einer Neigung von 2% bzw. 3% zu gestalten. Die Höhe der Kante ist eine Abweichung von 5% zulässig. Die Einflucht kann max. 6,5m über EFH (Erdgeschoss) Fußbodenhöhe betragen. Die EFH wird entsprechend dem Einschieben im Plan auf ± 30cm festgesetzt, bei 1m<sup>2</sup> Nutzfläche System-Abweichungen sind zulässig. Die Einflucht ist entsprechend dem Einschieben im Plan. Die Putzstreifen sind einheitlich mit dunkler Anstrich-Zementputz anzudecken. Dachaufbauten sind unzulässig. Die Treuhande sorgfältig gemessen ab fertigen Gelände, ist auf max. 4,0m begrenzt. Gärten welche nicht unter gemeinsamen Dach mit dem Hausgebäude liegen, müssen Flachdach bis max. 2° Neigung erhalten.
    - 22 Außen-Beheizung: Die Versorgungsleitungen für Elektrofit u.s. sind in Erdreich verlegt zu führen. Die Gebäude sind in freier Natur zu versetzen. Zu schmalen oder zu verkleinerten für Fassadenbeheizung können in temporäre Teilflächen in Sturzwahl Holz oder Abbest-Zementbeheizung vorgesehen werden. Starkartige Putzflächen sind unzulässig, diese Metall oder keramische Kunststoffbeheizungen. Intervall sind die bereits genehmigten Gebäude ausgenommen. Die aus dem natürlichen Gelände herausragenden Teile der unterirdischen Gärten sind durch Erdabsenkung in das bestehende Gelände anzugleichen. Aufschaltungen und Abgängen sind bis max. 0,50m zulässig. Ausnahmen können im begründeten Fällen im Baugesamtheitsvertrag festzulegen werden.
    - 23 Erdbegehungen § 111 LBO: Zulässig sind Radfahrwege, wenn sie nicht über 1,50m hoch sind. Die Radwege sind zu befestigen. Die Radwege sind mit einem geneigten Putzstreifen anzudecken. Flächen, die mit einem geneigten Putzstreifen anzudecken sind, sind mit einem geneigten Putzstreifen anzudecken.

**Zeichenerklärung:**

- WA: Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- BS: Bauweise § 9 (1) 11 BauNVO
- 04: Abgrenzung unterschiedl. Nutzungszonen und sonstige Abgrenzung (hier: Zahl der Vollgeschosse)
- 08: Grundstückszahl GRZ § 19 BauNVO
- II: Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Zahl der Vollgeschosse - Mindest- und Höchstgrenze (erzwingend)
- offen § 22 BauNVO
- besondere Bauweise (Grenzbeil)
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 (1) 3 BauNVO
- Verkehrsflächen i.S. des § 127 (2) BauNVO
- Gartentfläche § 9 (1) 8 BauNVO
- Gemeinschaftsstellplätze § 9 (1) 12 BauNVO
- Gemeinschaftsgärten § 9 (1) 12 BauNVO
- Gemeinschaftsgärten unter Gelände (Erdoğan) § 9 (1) 12 BauNVO
- § 9 (1) 3 BauNVO
- Grundstücksgrenzen unverbündelt
- Böschung (Kühnert)
- Abgrenzung § 9 (1) 9 BauNVO
- Aufschüttung § 9 (1) 9 BauNVO
- Leitungsrechte § 9 (1) 11 BauNVO
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen) § 9 (1) 2 BauNVO
- Zu- und Abfahrtsverbot § 9 (1) 4 BauNVO
- Versorgungsfläche (Umformstation) § 9 (1) 5 BauNVO
- Pflanzgebiet § 9 (1) 15 und 16 BauNVO
- Kinderplatz
- Forkanlage
- See (Wasserfläche)
- Kindergarten
- Friedhof
- Pulldach
- Satteldach
- vorgeschlagener Haustyp
- Cebladerichtung verbindlich § 9 (1) 18 BauNVO
- Einrichtung des Pulldachs
- bei Pull- und Satteldach (Einrichtung)
- § 9 (1) 2 BauNVO
- Öffentlicher Parkplatz
- Flächennutzungspläne
- Art der baul. Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Bauweise
- Dachform und -neigung

**Gemeinde OPPENWEILER**  
 Rems-Murr-Kreis

**Bebauungsplan Reute-Törle II**

**ING. BÜRO KIPP**  
 Vermessung + Tiefbau  
 7157 Oppenweiler  
 Büchfeldstraße 45  
 Tel. 07191/61076

**PLANUNGS GRUPPE LUTZ-WICK**  
 M 1:500  
 DATUM: 29. Aug. 1993

HOHEN IM NEUEN SYSTEM

VERMESSUNGSTECHISCHE BEARBEITUNG: ING. BÜRO KIPP

VERMESSUNG + TIEFBAU: 7157 OPPENWEILER, BÜCHFELDSTRASSE 45, TEL. 07191/61076

OPPENWEILER, DEN 29. 8. 1993

VERMESSUNGSTECHISCHE BEARBEITUNG: ING. BÜRO KIPP

VERMESSUNG + TIEFBAU: 7157 OPPENWEILER, BÜCHFELDSTRASSE 45, TEL. 07191/61076

OPPENWEILER, DEN 29. 8. 1993