

Beb. Plan „SCHMIEDBÜHL II“ Lageplan

Art und Maß der baulichen Nutzung

Algemeines Wohngebiet §4 BauNVO	WA	I	#H	Zahl d. Vollgeschosse §18 BauNVO
Grundflächenzahl	0.4	(06)		1 Vollgeschoss u. 1 als Vollgeschoss anrechenbares Untergeschoss - LBO 1983
GRZ §19 BauNVO	max	E	a	Geschoßflächenzahl
maximal 2 Wohnheiten zulässig	2 WE			GFZ §20 BauNVO
Dachform	SD	28°		Bauweise - offen §22 BauNVO
Satteldach				nur Einzelhäuser zulässig
				a = abweichende Bauweise (s. Teil.)
				Dachneigung



Zeichenerklärung:

Nutzungsschablone mit Erläuterung s. Planeinschrieb

- WA** Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
- Ga** Garagenplätze §9(1)4 BBauG
- P** Öffentliche Verkehrs- u. Parkflächen §9(1)11 BBauG
- Fläche für Versorgungsanlagen** Meldestation §9(1)12 u. 14 BBauG
- Grünflächen, Parkanlagen** §9(1)15 BBauG
- Spielplatz**
- als Bestandteil von Verkehrsflächen**
- Pflanzgebiet Laubbaum** §9(1)25a BBauG
- „ Sträucher- u. Buschgruppen**
- mit Leitungsrecht belegte Flächen** §9(1)21 BBauG
- EFH 330,50 max** Höchstgrenze d. Erdgeschoßfußbodenhöhe ü. NN
- verbindliche Firstrichtung** §9(1)2 BBauG
- geplante Grundstücksgrenze unverbindlich**
- Baugrenze** §23 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung** §16(3) BauNVO
- 0,50m Stützmauer** §9(1)16 BBauG
Höhe 1m unter Geländeoberkante
- Aufschüttung**
- Abgrabung**
- 2% Straßenquerneigung**
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes** §9(6) BBauG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Beb. Plans** §9(7) BBauG

M=1:500
Höhen im alten System

GRAD. MICHAEL HERMANN
VERMESSUNGSBÜRO
MICHAEL HERMANN
BERLINER RING 46 TEL. 07191/83325
7150 BACKNANG

Gefertigt nach dem Entwurf des
Architekturbüros Heller, Plochingen:
Backnang, den 12. Jan. 1984

BEBAUUNGSPLAN " S C H M I E D B Ü H L II "

T E X T T E I L

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Bestandteile des Bebauungsplanes : Lageplan 1 : 500 vom 17.1.1984
2 Straßenlängs-Profile
Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

(Bundesbaugesetz - BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 mit Änderungen durch Gesetz vom 6.7.1979 und Baunutzungsverordnung - BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977.)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG u.§§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Die Ausnahmen § 4 (3) 1.-6. sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG u.§§ 16-21 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse : s. Planeintrag

2.2 für Grundflächenzahl (GRZ) : s. Planeintrag

2.3 für Geschoßflächenzahl (GFZ): s. Planeintrag

3. Bauweise (§ 22 BauNVO) : s. Planeintrag

a = abweichende BAUweise: Hauptgebäude im Sinne der offenen Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel- u. Doppelhäuser zulässig. Grenzgaragen mit Satteldach sind abweichend von § 7 ^{Abs. 1 Nr. 1} ~~Abs. 3~~ LBO ohne die dortige Höhenbeschränkung zulässig. (Höhe: vgl. Ziffer II 3)

4. Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs.4 u. § 18 BauNVO)

Die angegebene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

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

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

6. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.2 BBauG)

Die im Plan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) dürfen als Höchstgrenze nicht überschritten werden. Bei entsprechender Gestaltung des Baukörpers kann die EFH tiefer gelegt werden.

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen werden, soweit es Gebäude sind, nicht zugelassen. Pergolen und gedeckte Sitzplätze sind bis maximal 20 qm Grundfläche zugelassen.

8. Leitungsrechte (LR) (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

LR 1 - Leitungsrecht für die Leitungsanlage der NOW
s. auch Hinweise Nr.3

LR 2 - Recht der Gemeinde Oppenweiler in den ausgewiesenen Flächen Ver- und Entsorgungsleitungen einzulegen und zu betreiben.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ ⁷³~~111~~ Landesbauordnung - LBO -
===== in der Fassung vom 28.11.1983)

1. Gebäudehöhe (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)

Die Traufhöhen dürfen talseitig 6,50 m und bergseitig 3,50 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe wird als Abstand zwischen Rohboden ^{unteres Geschöß} ~~UG~~ (talseitig) bzw. EG₁ und der Dachhaut am Hausgrund gemessen.
(bergseitig)

2. D ä c h e r (§ 73 Abs.1 und 2 LBO)

(Rohboden = FH)

2.1 Dachneigung

Die Dachneigung wird für das gesamte Siedlungsgebiet einheitlich mit 28° vorgeschrieben. Abweichungen sind bis maximal ± 2° möglich.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

2.3 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind nur in dunkler dem Dach angepaßter Farbgebung zugelassen. Sie müssen höher als breit sein (stehendes Format).

- 2.4 Dachausschnitte
Dachausschnitte sind bis maximal 1/4 der betreffenden Dachfläche zulässig.
- 2.5 Dachdeckung
Die Dachdeckung ist mit rot bis rotbraunen Ton- bzw. Betonziegeln vorgeschrieben.

3. Garagen (§ 73 Abs.1 Ziff.1 u.7 LBO)

Flachdachgaragen sind nicht zugelassen.
Erdüberdeckte und begrünte Hanggaragen sind zugelassen, wenn die Begrünung höhengleich in die übrige Gartenfläche überleitet. Garagen als Grenzbauten in abweichender Bauweise dürfen an der Grundstücksgrenze eine Traufhöhe von 2,5 m bzw. Firsthöhe von 4,5 m bezogen auf die Garagenfußbodenhöhe nicht überschreiten.
Sie sind mit den Ziegeln des Hauptdaches zu decken.

*BM:
DN nicht
unter 20°*

4. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Antennen über Dach sind unzulässig, sofern eine Anschlußmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne besteht. Besteht diese Möglichkeit nicht, so ist für jedes Gebäude nur eine Antenne zulässig.

5. Ausführung der Fassaden (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

- 5.1 Fassadenverkleidungen sind nur in Naturholz bzw. mit Kupferblech zulässig.
- 5.2 Die Putzflächen der Fassaden sind in gedecktem Weiß bis helle Erdfarben herzustellen. Grelle, das Gesamtbild störende oder hervorstechende Farben sind nicht zugelassen.

6. Versorgungsleitungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

Hoch- und Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

7. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 7.1 Holzzäune bis maximal 1,0 m Höhe sind zulässig.
- 7.2 Maschen- und Knüpfdrahtzäune bis 1,0 m Höhe sind nur zulässig, wenn sie in lebende Einfriedigungen wie Hecken, Sträucher usw. eingezogen sind.
- 7.3 Natursteinmauern, verputzte Mauern und gestockte Betonmauern sind nur als Stützmauern zur Abfangung des Geländes zulässig. Kleinteilige Betongittersteine sind, sofern sie begrünt werden, ebenfalls für Stützmauerkonstruktionen zulässig.

8. Hang- bzw. Tiefgaragendächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer der Hang- bzw. Tiefgaragen sind mit Boden zu decken und mit geeigneten, flachwachsenden Pflanzen zu begrünen. Die Dachbegrünung muß höhengleich in die übrige Gartenfläche überleiten.

9. Pergolen und gedeckte Sitzplätze (§ 73 Abs. 1 Nr. 1, 7 LBO)

Pergolen und gedeckte Sitzplätze sind in Holzkonstruktion auszuführen und dürfen eine Gesamthöhe von 2,5 m und eine Grundfläche von 20qm nicht überschreiten.

10. Stellplätze und Garagenvorplätze (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Flächen mit Bitumen-Belag sind nicht zugelassen.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 11, 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,80 Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Anstelle der Böschungen können Stützmauern entsprechend den örtlichen Bauvorschriften über Einfriedigungen hergestellt werden.

TEXTTEIL ZUR GRÜNORDNUNG

Vorbemerkung:

Der Streuobstcharakter der Landschaft soll möglichst erhalten bleiben, bzw. in der neuen Wohnsiedlung eine entsprechende Weiterführung bzw. Ergänzung finden.

1. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. ^{25a}~~15~~ BBauG)

In den mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen dürfen Nadelbäume nur begrenzt Verwendung finden. Laub- und Buschgruppen müssen bei jedem Einzelgrundstück mit 2/3 des Bestands überwiegen.

2. Festlegung der Baumpflanzung

Laubbäume müssen auf jedem Grundstück gepflanzt werden und dauerhaft unterhalten bzw. nachgepflanzt werden.

Grundstücke bis 4 ar	= 1 Laubbaum
Grundstücke zwischen 4 und 8 ar	= 2 Laubbäume
Grundstück über 8 ar	= 3 Laubbäume

3. Auswahl der Pflanzungen

Bei der Auswahl der Pflanzen sollte bevorzugt werden:

- | | | | |
|-----|----------------------|-----------------|--|
| 3.1 | Bäume: | Obstbäume wie : | Apfelbaum, Birnbaum, Kirschbaum, Nußbaum, |
| | | sowie : | Ahorn, Linde, Eberesche, Hainbuche |
| 3.2 | freiwachsende Hecken | : | Hartriegel, Wildrosen, Feldahorn, und Buschgruppen |
| | | | Haselnuß, Flieder, Schneeball, Holunder |
| 3.3 | geschnittene Hecken | : | Hainbuche, Liguster |

H I N W E I S E

1. Anzahl der Garagen und Stellplätze

Für jedes Einfamilienwohnhaus sind mindestens 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten.

Für jedes Zweifamilienwohnhaus sind mindestens 3 Garagen oder Stellplätze zu errichten. (s. Begründung zum BP)

2. Bodenfunde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

3. Leitungsrecht für die Leitungsanlage der NOW

Im 6.0 m breiten Schutzstreifen für die Leitungsanlagen des Zweckverbands Wasserversorgung Nordostwürttemberg (Sitz Crailsheim) sind Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche und bauliche Veränderungen nur im Einvernehmen mit dem Zweckverband möglich. Beabsichtigte Maßnahmen sind so zu gestalten und auszuführen, daß der Bestand und Betrieb der Leitungsanlage nicht gefährdet oder behindert wird.

4. Böschungen und Stützmauern

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.


5. Garagenabstände

Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0m einzuhalten.

Gefertigt nach dem Entwurf des Architekturbüros Heller, Plochingen.

Backnang, den 17. Januar 1984 / 13. März 1984




VERMESSUNGSBÜRO
MICHAEL HERMANN
BERLINER RING 46 TEL. 07191/83325
7150 BACKNANG