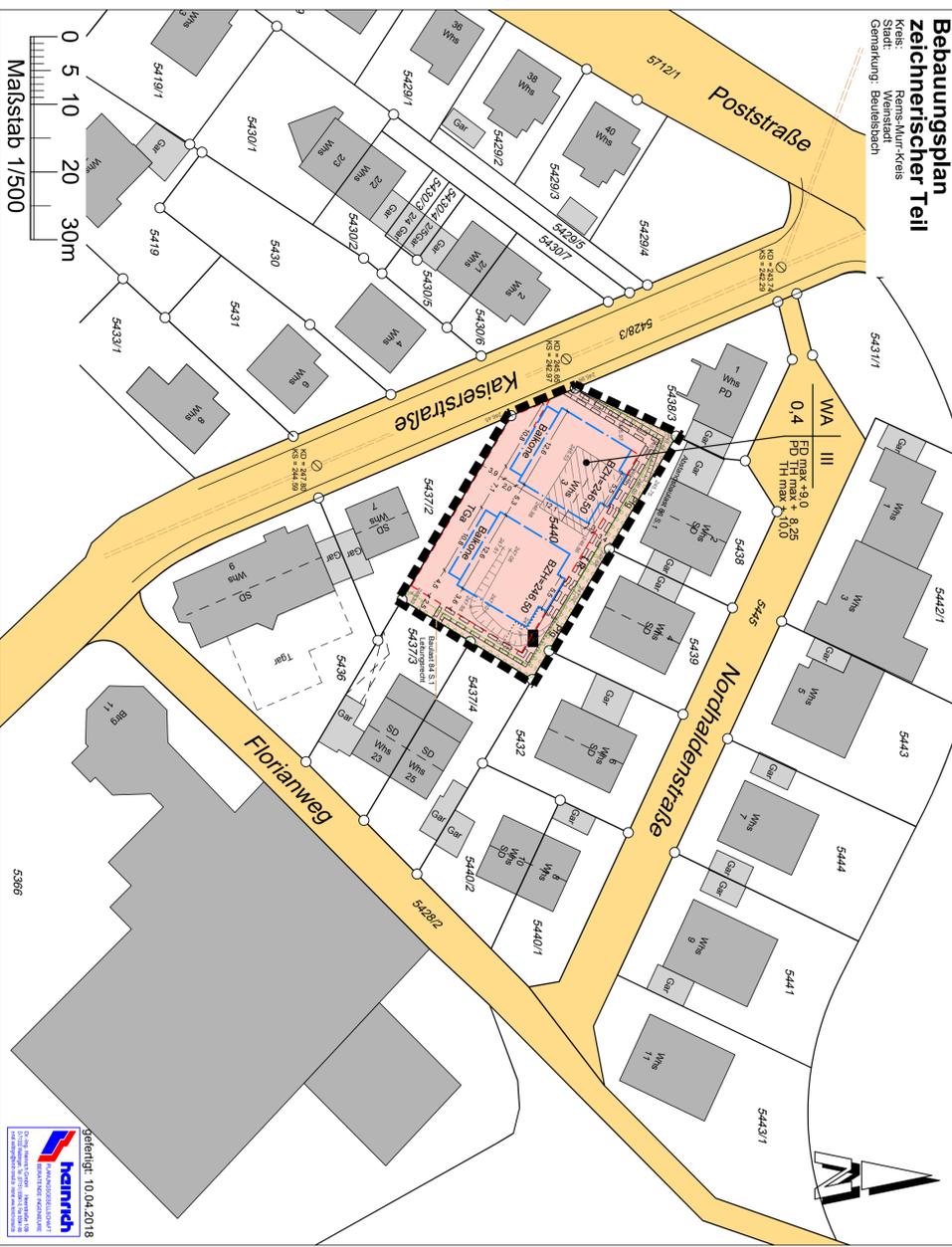


**Bebauungsplan
Zeichnerischer Teil**

Kreis: Rems-Murr-Kreis
Gemarkung: Beutelsbuch



gefertigt: 10.04.2018
5386

Planzeichenerklärung § 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-11 BauNVO
 Allgemeines Wohngebiet § 1 BauNVO
WA § 1 BauNVO
 0,4 Grundflächenzahl § 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
 III Zahl der Vollgeschosse § 16 (3) BauNVO
 FD Flachdach mit Höhenbeschränkung § 74 LBO
 max. + 9,0
 PD Pultdach mit Höhenbeschränkung § 74 LBO
 TH max. + 8,25
 FH max. + 10,0

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
Balkon BaunVVO § 22 (3) BauNVO
 überbaubare Grundstücksfläche, teilweise mit Nutzungsbeschränkung
Tga Umgrenzung von Flächen für Teilgarage und Zuluft § 9 (1) 22 BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Spielflächen § 9 (2) BauGB
 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (LR) § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Begrünpflanzen (Pfg) § 9 (1) Nr. 25 a) b) BauGB
 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 § 9 Abs. 1 BauGB §§ 1 - 22 BauNVO
 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) entsprechend Planenschriftb. es bedeuten:
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO) es bedeuten:
 0,4 das zulässige Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,8 (Kapungsgrenze) durch Teilgaragen mit mind. 0,4 m Erddeckung ist zulässig.
 1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO) entsprechend Planenschriftb. es bedeuten:
 III = drei Vollgeschosse (als Höchstgrenze) zulässig
 Dachform entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

- 1.4 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) entsprechend Planenschriftb. es bedeuten:
 BZH = Bezugshöhe
 + 9,0 = Höhe des Flachdachs bezogen auf die BZH
 + 8,25 = Höhe des Pultdachs bezogen auf die BZH
 + 10,0 = Höchstlage der Füllhöhe bezogen auf die BZH
 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) In Teilbereichen sind nur bauliche Anlagen gemäß den eingetragenen Festsetzungen (Balkone) zulässig.
 1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) Treppenanlagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.
 1.7 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit Ausnahme von technischen Anlagen die der Versorgung der Gebäude dienen mit ihren Zufahrten sind unzulässig.
 1.8 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) LR = Leitungsrecht, nur Entwässerung zugunsten Flst. 5437/3 und 5437/4 (Florianweg 23 und 25)
 1.9 Pflanzenbot. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB) Pfg = die im Lageplan dargestellten Flächen sind mit Hecken zu bepflanzen, die Art der Pflanzungen ist verbindlich festgelegt und den Gehölzlisten der nachfolgenden gründerischen Festsetzungen zu entnehmen.
 3.3 Gehölzlisten

- 3.1 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Pfg = Anpflanzung einer Gehölzfläche mit einer Mindestbreite von 1,50 Metern, damit ist eine +1-gehölzliche Gehölzfläche möglich.
 3.2 Allgemeine Hinweise zur Begrünpflanzung
 Niedriggehölze dürfen, da sie standortfremd sind, nicht angepflanzt werden.
 Bei der Anlage der Begrünpflanzungen kann durchschnittlich ein Gehölz (Gehölzliste I) je m² vorgesehen werden. Die Reihen sollen zueinander versetzt angelegt werden, die Begrünpflanzung stärker zu verdichten.
 Alle Pflanz- und Grünflächen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser natürlich versickern kann.
 Die Festsetzungen zur Begrünpflanzung sollen dazu führen, dass sich auf den Grundstücken alter- und strukturreiche Grün- und Gartenflächen entwickeln.

- 3.3 Gehölzlisten
 Gehölzliste I (Pflg) Heckengehölzarten:
 Großgehölze u. Sträucher:
 Acker campetrite
 Faldbuche
 Handbuche
 Kornelrösche
 Roter Hartriegel
 Weissdorn
 Liguster
 Heckenrosche
 Alpenplatanenbere
 Weinrose
 Auer campetrite
 Caminus betulus
 Cornus mas
 Cornus sturginea
 Cotoneaster horizontalis
 Cotoneaster monogyna
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Ribes alpinum
 Rosa rubiginosa

2. **Örtliche Bauvorschriften**
 § 9 Abs. 4 BauGB § 74 LBO
 2.1 Dachform (§ 74 Abs. 1 LBO) PD = Flachdach mit Höhenbeschränkung
 Wärmepumpen und Solaranlagen sind als Dachaufbauten bis zu 1 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.
 2.2 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO) Dachflächen mit Ausnahme der für die Energiegewinnung notwendigen Flächen sind extensiv begrünt auszuführen.
 2.3 Stellplatzbefreiung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird auf 15 Stellplätze pro Wohnung festgelegt.
 2.4 Einfriedung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) An allen Grundstücksseiten sind nur ebene Einfriedungen (Hecken, Sträucher u. Büsche) mit innenliegenden Maschendraht- oder Holzzaun gemäß Planzeichnung zulässig.
 Eventuell erforderliche Stützmauern können als Natursteinmauer oder als begrünte Betonstützmauer bis zu einer Höhe von max. 1,50 m ausgebaut werden.
 2.5 Gestaltung der unbehauenen Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO) Die Gestaltung und unterfestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.
 Teilgaragen, die auch als Gartenfläche genutzt werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,40 m zu überdecken, zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
 Wege, Zufahrten und Höfchen sind in versickerungsfähigem Belag mit einem Anflussswert < 0,5 Perzentellen.
 2.6 Außenanlagen (§ 74 (1) 3 LBO) Es ist nur 1 Außenterrasse pro Gebäude, innerhalb der Dachfläche zulässig.
 2.7 Gebäudeabstände (§ 74 (1) 7 LBO) Der Gebäudeabstand zwischen den gehalten Gebäuden kann auf das Maß von 5,3 m reduziert werden, sofern die Belichtung und Belüftung der Außenhöfe ist gewährleistet.
 2.8 Kinderspielfläche (§ 74 (4) LBO) Es ist eine Kinderspielfläche entsprechend der Planzeichnung anzulegen.

3. **Gründerordnung**
 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
 3.1 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Pfg = Anpflanzung einer Gehölzfläche mit einer Mindestbreite von 1,50 Metern, damit ist eine +1-gehölzliche Gehölzfläche möglich.
 3.2 Allgemeine Hinweise zur Begrünpflanzung
 Niedriggehölze dürfen, da sie standortfremd sind, nicht angepflanzt werden.
 Bei der Anlage der Begrünpflanzungen kann durchschnittlich ein Gehölz (Gehölzliste I) je m² vorgesehen werden. Die Reihen sollen zueinander versetzt angelegt werden, die Begrünpflanzung stärker zu verdichten.
 Alle Pflanz- und Grünflächen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser natürlich versickern kann.
 Die Festsetzungen zur Begrünpflanzung sollen dazu führen, dass sich auf den Grundstücken alter- und strukturreiche Grün- und Gartenflächen entwickeln.

- 3.3 Gehölzlisten
 Gehölzliste I (Pflg) Heckengehölzarten:
 Großgehölze u. Sträucher:
 Auer campetrite
 Faldbuche
 Handbuche
 Kornelrösche
 Roter Hartriegel
 Weissdorn
 Liguster
 Heckenrosche
 Alpenplatanenbere
 Weinrose
 Aker campetrite
 Caminus betulus
 Cornus mas
 Cornus sturginea
 Cotoneaster horizontalis
 Cotoneaster monogyna
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Ribes alpinum
 Rosa rubiginosa

3. **Gründerordnung**
 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
 3.1 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Pfg = Anpflanzung einer Gehölzfläche mit einer Mindestbreite von 1,50 Metern, damit ist eine +1-gehölzliche Gehölzfläche möglich.
 3.2 Allgemeine Hinweise zur Begrünpflanzung
 Niedriggehölze dürfen, da sie standortfremd sind, nicht angepflanzt werden.
 Bei der Anlage der Begrünpflanzungen kann durchschnittlich ein Gehölz (Gehölzliste I) je m² vorgesehen werden. Die Reihen sollen zueinander versetzt angelegt werden, die Begrünpflanzung stärker zu verdichten.
 Alle Pflanz- und Grünflächen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser natürlich versickern kann.
 Die Festsetzungen zur Begrünpflanzung sollen dazu führen, dass sich auf den Grundstücken alter- und strukturreiche Grün- und Gartenflächen entwickeln.

3. **Gründerordnung**
 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
 3.1 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Pfg = Anpflanzung einer Gehölzfläche mit einer Mindestbreite von 1,50 Metern, damit ist eine +1-gehölzliche Gehölzfläche möglich.
 3.2 Allgemeine Hinweise zur Begrünpflanzung
 Niedriggehölze dürfen, da sie standortfremd sind, nicht angepflanzt werden.
 Bei der Anlage der Begrünpflanzungen kann durchschnittlich ein Gehölz (Gehölzliste I) je m² vorgesehen werden. Die Reihen sollen zueinander versetzt angelegt werden, die Begrünpflanzung stärker zu verdichten.
 Alle Pflanz- und Grünflächen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser natürlich versickern kann.
 Die Festsetzungen zur Begrünpflanzung sollen dazu führen, dass sich auf den Grundstücken alter- und strukturreiche Grün- und Gartenflächen entwickeln.

Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke

- Aufteilungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)
 vom
 Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 am
 Ausgabebeschluss des Bebauungsplans
 Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 vom
 Auslegung des Planentwurfs mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB
 sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen
 Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB)
 vom
 Der Bebauungsplan mit dem demzufolge Textteil und den
 Örtlichen Bauvorschriften ist als Satzung beschlossen worden
 (§ 10 Abs. 1 BauGB)
 am

Der Bebauungsplan mit den Örtlichen Bauvorschriften ist durch
 öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
 am

Kreis: Rems-Murr-Kreis
Stadt: Weinstadt
Gemarkung: Beutelsbuch

**Bebauungsplan
"Kirchhacker IV
- 1. Änderung"**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung sowie der Örtlichen Bauvorschriften und den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmend und dass die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ausgefertigt: Weinstadt, den _____
 Delker, Erster Bürgermeister

