GEMEINDE WEINGARTEN

BEBAUUNGSPLAN

"AUF DER SETZ"

- PLANÄNDERUNG -

IN DER FASSUNG VOM: 25. JUNI 2007

PLANUNG:
BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG
HANGARTER + PARTNER . ARCHITEKTEN . STADTPLANER . BDA
76316 MALSCH, GRÜNE GÄRTEL 12, TEL. (07246) 1777, FAX (07246) 5640

Gemeinde Weingarten
Landkreis Karlsruhe

SATZUNGEN

über die Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Setz“ und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Weingarten hat in seiner Sitzung am .....

a) aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I. S. 718),

b) aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), i. d. F. der letzten Änderung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden – Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 270), i. d. F. der letzten Änderung, die Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Setz“ sowie die Satzung über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Plan 2.0, Planungsziele, des Bebauungsplanes „Auf der Setz“.

§ 2 Inhalt der Bebauungsplan - Änderung

Der Bebauungsplan „Auf der Setz“, rechtskräftig seit dem 04.12.1974, zuletzt geändert am ....., wird wie folgt geändert:

1. Um eine erweiterte bauliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in Teilbereichen neu abgegrenzt.
2. Für den Änderungsbereich werden nach neuem Recht Bebauungsvorschriften sowie örtliche Bauvorschriften erstellt.
3. Der Planänderung wird eine Begründung beigefügt.

§ 3 Bestandteile

1.) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehend aus:

a) Zeichnerischer Teil, Maßstab 1:500, i. d. F. vom 04.12.1974,
b) Plan 2.0, Planungsziele, M. 1:1500,
c) Deckblatt 1 zum zeichnerischen Teil, M. 1:500,
d) Deckblatt 2 zum zeichnerischen Teil, M. 1:500,
e) Bebauungsvorschriften.

Beigefügt ist:

f) Plan 0.1 Übersichtsplan, Maßstab 1 : 10.000,

2.) Die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

a) gemeinsamer zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan mit den Deckblättern 1 und 2, Maßstab 1:500,
b) den örtlichen Bauvorschriften.

3.) Der Planänderung ist eine Begründung beigefügt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung und die örtlichen Bauvorschriften zur Planänderung treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse nach § 10 BauGB in Kraft.

Weingarten, 25. Juni 2007

Für den Gemeinderat:

GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN) 2

Scholz
Bürgermeister

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Weingarten (Baden) vom 25..06.2007 überein.

Weingarten (Baden), den 27. Juni 2007

Scholz
Bürgermeister

GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN) 2

Vermerk über die Rechtskraft

Die Änderung des Bebauungsplanes ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplanänderung „Auf der Setz" am 28. Juni 2007 in Kraft getreten.

Weingarten (Baden), 28. Juni 2007

Scholz
Bürgermeister

GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN) 2

Gemeinde Weingarten
Landkreis Karlsruhe

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Auf der Setz", Planänderung

In der Fassung vom 25. Juni 2007

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I. S. 718).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I., S. 132), i. d. F. der letzten Änderung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZVO '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3, Anlage).

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Bebauungsplan-Gebiet ist als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

(1) Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die in § 3 (3) BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) Im WR – Gebiet wird die Zahl der Wohnungen für neu zu errichtende Gebäude und bei Neuausbau bestehender Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

In Wohngebäuden mit H1 (4,25 m) sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
In Wohngebäuden mit H2 (7,00 m) sind maximal drei Wohnungen zulässig.

Für die Festsetzungen H1 und H2 ist der Plan 2.0, Planungsziele maßgebend.

§ 3 Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen zulässig.

(2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der Wandhöhen (WH) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit den Deckblättern 1 und 2, sowie im Plan 2.0, Planungsziele.

(2) Die Festsetzung von Geschoßflächenzahlen (GFZ) entfällt. Die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden gestrichen.

(3) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (VG) entfällt. Die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden gestrichen.

§ 5 Gebäudehöhen

(1) Für die Obergrenzen der Wandhöhen (WH) sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit den Deckblättern 1 und 2, sowie im Plan 2.0, Planungsziele verbindlich.

Die Wandhöhe wird gemessen bergseitig in Gebäudemitte, von Oberkante des bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

(2) An der Talseite darf die sichtbare Wandhöhe die bergseitig festgesetzte Wandhöhe um max. 2,25 m überschreiten.

(3) Bei geneigten Dächern darf die Oberkante Dachhaut des Firstes die bergseitig festgesetzte Wandhöhe um max. 4,00 m überschreiten.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei werden die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Baulinien durch Baugrenzen ersetzt.

(2) Zusätzlich zu den in Absatz 1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes, auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Erweiterungen der Hauptgebäude mit untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Wintergarten) bis zu einer Breite von max. 5,00 m, einer Grundfläche von max. 20 m² und einer Wandhöhe von max. 6,50 m zugelassen.

Die Abgrenzung der Teilbereiche erfolgt in Bauzonen, die in Plan 2.0, Planungsziele dargestellt sind.

Bauzone 1 Gebäude-Erweiterung nur zulässig an der **Südseite** der Wohngebäude, bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m (gemessen von der Gebäudeaußenwand).

Bauzone 2 Gebäude-Erweiterung nur zulässig **im rückwärtigen Grundstücksbereich**, an der **Ost- bzw. Westseite** der Wohngebäude, bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m (gemessen von der Gebäudeaußenwand).

Bauzone 3 Gebäude-Erweiterung nur zulässig an der **Nordseite** der Wohngebäude, bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m (gemessen von der Gebäudeaußenwand).

Bauzone 4 Grundstücke **ohne** Gebäude-Erweiterung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

§ 7 Garagen und Stellplätze

(1) Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/ oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

(2) Stellplätze sind außerhalb der im Absatz 1 genannten Flächen, im Vorgartenbereich zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen) ausgeführt werden.

§ 8 Bauweise

(1) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit **o** gekennzeichnet.

(2) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit E gekennzeichnet.

(3) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt und mit **g** gekennzeichnet.

§ 9 Stellung der baulichen Anlagen

(1) Die Stellung der Hauptgebäude muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.

Für überbaubare Grundstücksflächen ohne Darstellung der Hauptfirstrichtung muß der First parallel und/oder im rechten Winkel zur Erschließungsstraße verlaufen.

(2) Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

3.0 Grünordnerische Festsetzungen

§ 10 Erhalten von Bäumen

(1) Im Deckblatt 1 zum zeichnerischen Teil sind im Bereich des Spielplatzes und entlang des Burgunderweges Pflanzerhaltungsgebote für Bäume festgesetzt.

Die zu erhaltenden Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden nach DIN 18920 geschützt und sind dauerhaft zu unterhalten.
Um Verletzungen während der Bauzeit zu verhindern, wird der Stamm mit Bohlen ummantelt. Der etwa dem Kronenraum entsprechende Wurzelraum darf nicht befahren werden. Bei Erdarbeiten im Wurzelraum müssen die Vorschriften der DIN 18920 befolgt werden. Abgehende Bäume sind zu ersetzten.

§ 11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(1) Im Zuge jeder Neubaumaßnahme ist auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Obst- bzw. Laubbaum 2. Größenordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

(2) Bei Heckenneupflanzungen sollten einheimische Laubgehölze bevorzugt werden.

Weingarten, 25. Juni 2007

Für den Gemeinderat:

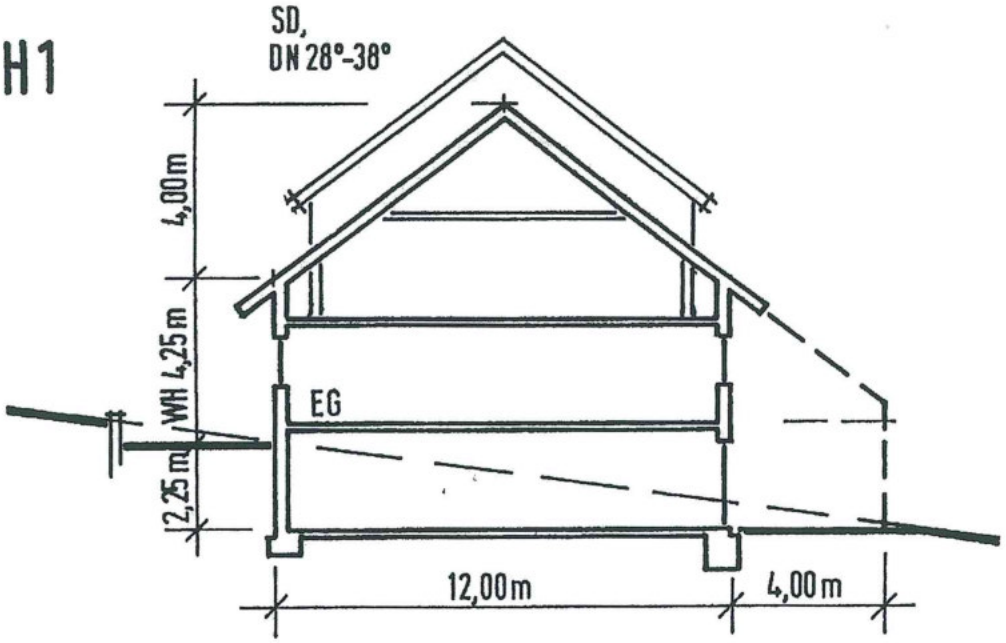
GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN) 2

Scholz
Bürgermeister

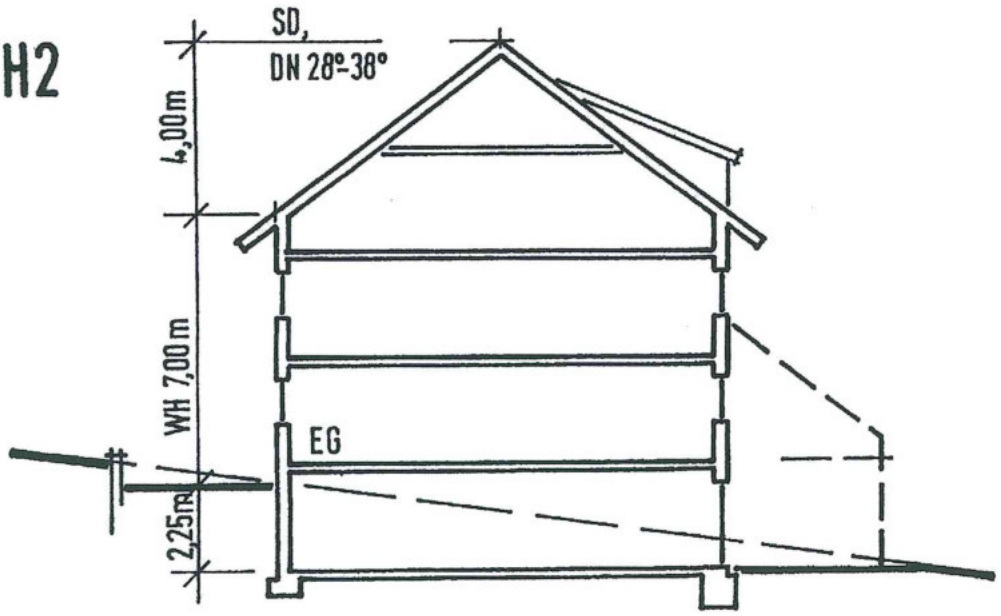
Anlage 1
der Bebauungsvorschriften

GEBÄUDEHÖHEN VON WOHNGEBÄUDEN

H1



H2



Gemeinde Weingarten
Landkreis Karlsruhe

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Auf der Setz", Planänderung

In der Fassung vom 25. Juni 2007

1.0 Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), in der Fassung der letzten Änderung.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dächer

(1) Hauptgebäude sind mit **Satteldach** (SD) zu errichten.

Für **freistehende Hauptgebäude** beträgt die Dachneigung mind. 28° bis max. 38°.

Bei **Doppel- und Reihenhäusern** beträgt die Dachneigung 38°. Eine Abweichung nach unten bis zu mind. 28° ist zulässig, soweit diese Gebäude mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.

(2) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

§ 2 Dachaufbauten

(1) Für das neu zu errichtende Wohngebäude auf dem Grundstück **Flst. Nr. 773/4** sind, aufgrund der Sonderform der Bebauung, **keine** Dachaufbauten zulässig.

(2) Für den **Bereich der Planänderung ohne Flst. Nr. 773/4** sind Dachaufbauten nach den **Anlagen 1.1 bis 1.4 der örtlichen Bauvorschriften**, entsprechend den folgenden Festsetzungen zulässig:

- Für **freistehende Wohngebäude** mit der **Wandhöhe H1**:
  - Dachfirst übergreifende Dachflächen,
  - Dreiecksgaupen,
  - Zwerchgiebel / -häuser,
  - Schleppgaupen.

  Es ist nur eine Art von Dachaufbauten je Dachfläche zulässig.

- Für **freistehende Wohngebäude** mit der **Wandhöhe H2**:
  - Dreiecksgaupen,
  - Zwerchgiebel / -häuser,
  - Schleppgaupen.

  Es ist nur eine Art von Dachaufbauten je Dachfläche zulässig.

- Für **Doppel-, Reihenhäuser und Hausgruppen** sind **Schleppgaupen** zulässig. Als Ausnahme sind Dreiecksgaupen oder Zwerchgiebel / -häuser zulässig, wenn sichergestellt ist, daß nur eine Art von Dachaufbauten je zusammenhängender Dachfläche errichtet wird.

- Die Summe der einzelnen Dachaufbauten kann bis max. 6/10 der Trauflänge betragen. Von der Giebelseite (Ortgang) ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First und zur Dachtraufe beträgt zwei Ziegelreihen.

- In der Dachfläche übereinander liegende Dachaufbauten sind nicht zulässig.

§ 3 Garagen und Stellplätze

(1) Garagen können wahlweise mit einem Satteldach oder einem Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer können begrünt werden.

(2) Fundamente von Garagen, die aufgrund der Geländeneigung talseitig in Erscheinung treten, müssen an der Talseite um 1,0 m zurückgesetzt und mit einem dunklen Anstrich versehen werden.

(3) **Für neu zu errichtende Wohngebäude und neu zu schaffende Wohnungen in bestehenden Wohngebäuden** wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 Abs. 1 LBO) gemäß § 74 Abs. 2, Ziff. 2 LBO auf mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchzahlen sind aufzurunden.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

§ 4 Einfriedigungen

(1) Zulässig sind Einfriedigungen mit festen Materialien und / oder Hecken (einheimische Laubgehölze sollten bevorzugt werden) bzw. berankt.

(2) Die maximale Höhe wird wie folgt begrenzt:

- im Vorgartenbereich - max. 1,00 m Höhe,
- im seitlichen und rückwärtigen Bereich - max. 1,50 m Höhe.

(3) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

§ 5 Grundstücksgestaltung

(1) Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten (Geländemodellierung). Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

(2) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Steinpflaster im Sand- bzw. Kiesbett, Schotterrasen u. ä. zulässig.

Die Freiflächennutzung und -gestaltung sowie die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen einer Neubebauung sind im Lageplan zum Bauantrag darzustellen.

(3) Für **neu zu errichtende Gebäude** ist anfallendes unverschmutztes Oberflächen- und Dachwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln (z.B. in Zisternen mit Überlauf in die Kanalisation) und einer Wiederverwertung (z.B. als Gießwasser) zuzuführen (§ 74 Abs. 3 Ziffer 2 LBO).

(4) Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann auch, bei Eignung des Bodens, auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft oder in Mulden versickert werden. Die Versickerungsleistung des Bodens ist hierfür zu prüfen. Siehe auch: **Merkblatt** „Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone" des Landratsamtes Karlsruhe.

§ 6 Schutz vor Hangwasser

Gebäudeteile, die in wasserführende Hangschichten einbinden, sind wasserdicht auszubilden.

§ 7 Baugründung

Zur Klärung der Standsicherheit von Gebäuden und Anlagen wird grundsätzlich eine ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse und Betreuung der Gründungsmaßnahmen empfohlen.

3.0 Hinweise

(1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Weingarten und des Landkreises Karlsruhe über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

(2) Das Landesdenkmalamt BW, Außenstelle Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, 76133 Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten oder, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

(3) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19 g-l WHG) und des Landes Baden - Württemberg (§ 25 WG und VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, sind bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 19 g - l WHG) und des Landes Baden - Württemberg (§ 25 WG und VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

(4) Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sind mit dem Wasser- und Abfallamt abzustimmen.

Falls die Verwertung bzw. Vermeidung der anfallenden Bodenmassen vor Ort nicht, oder nur zum Teil möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (technische Wiederverwertung, Erdaushubbörse, etc.) zu prüfen.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, etc.) benutzt werden. Unbelasteter, mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen.
Bei Auffüllungen dürfen nur Materialien zum Einbau kommen, die die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert ZO nach BBodSchV einhalten.
Der Einbau von Materialien, die diesen Kriterien nicht entsprechen, ist vorab durch das LRA KA – Umweltamt zu prüfen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. wird Pflaster mit groben Fugen, im Sand- / Kiesbett verlegt, empfohlen. Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Ausdehnung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, daß nur soviel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereiches notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig.

Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden zu achten.

Der Mutterboden darf höchstens 2 m hoch zu Zwischenlagerzwecken geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.

Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte, humushaltige Oberboden ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.

Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Grundstücks, z. B. zum Zweck der Geländemodellierung etc. darf der humushaltige Oberboden des "Urgeländes" nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Aufschüttung ist ein ortseigenes Aushubmaterial (kulturfähiger Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

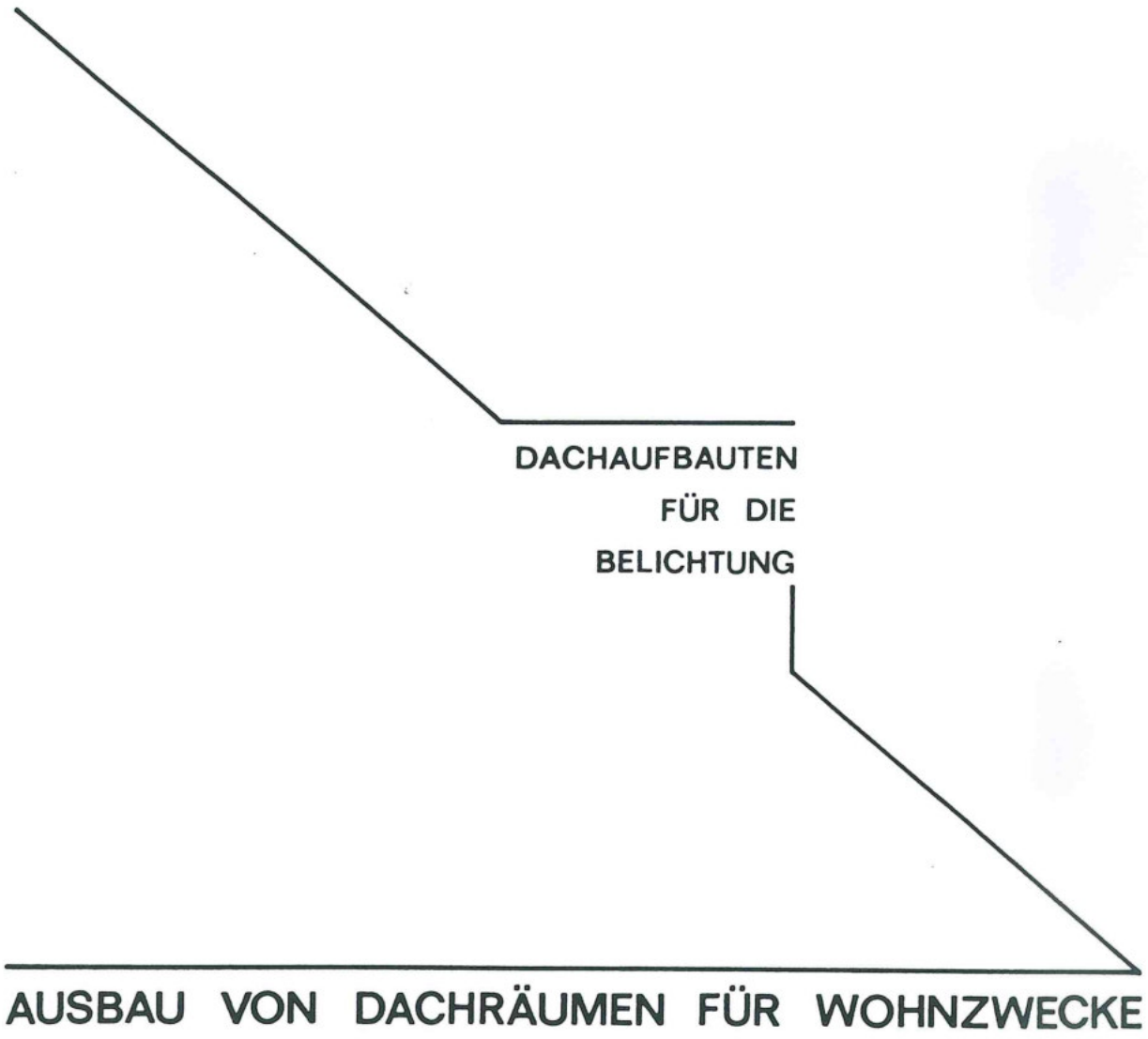
Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

Weingarten, den 25. Juni 2007

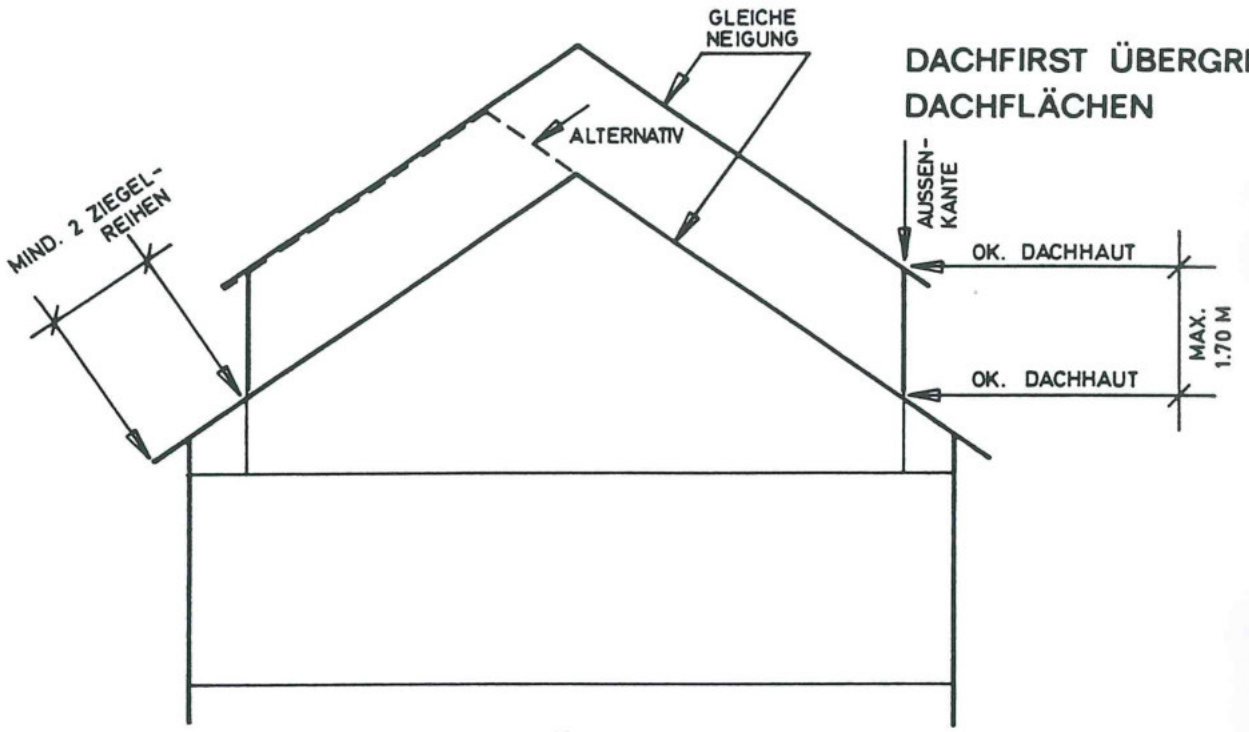
Für den Gemeinderat:

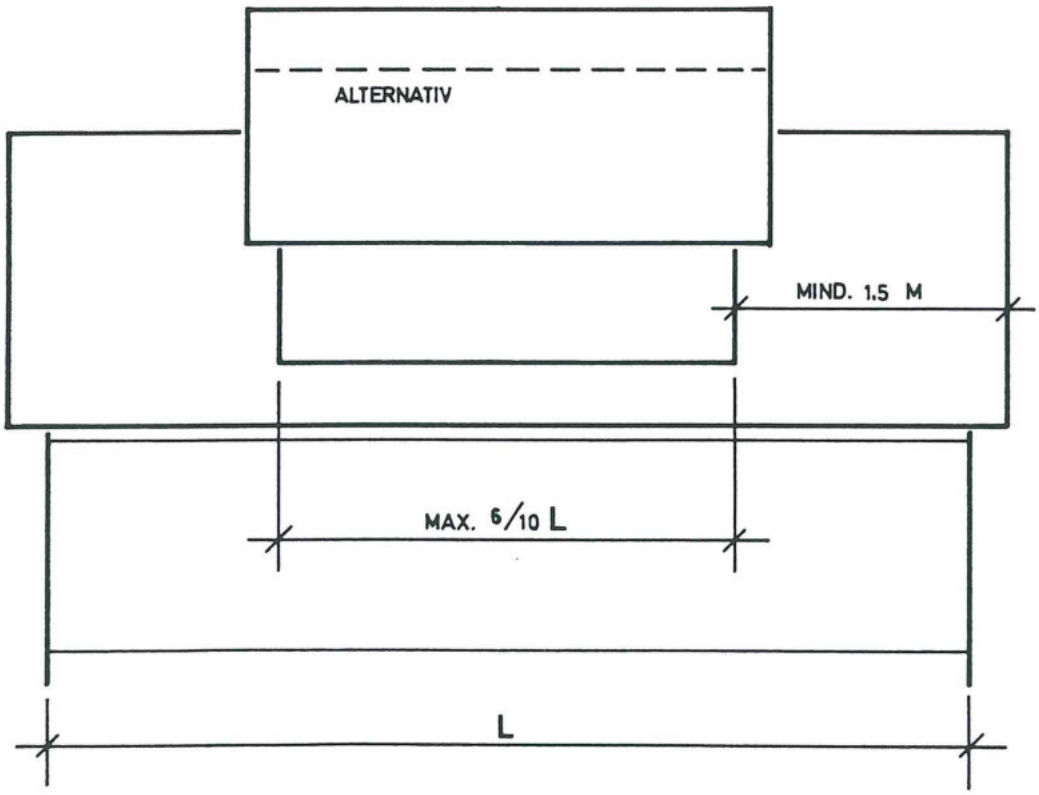
Scholz
Bürgermeister

GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN) 2

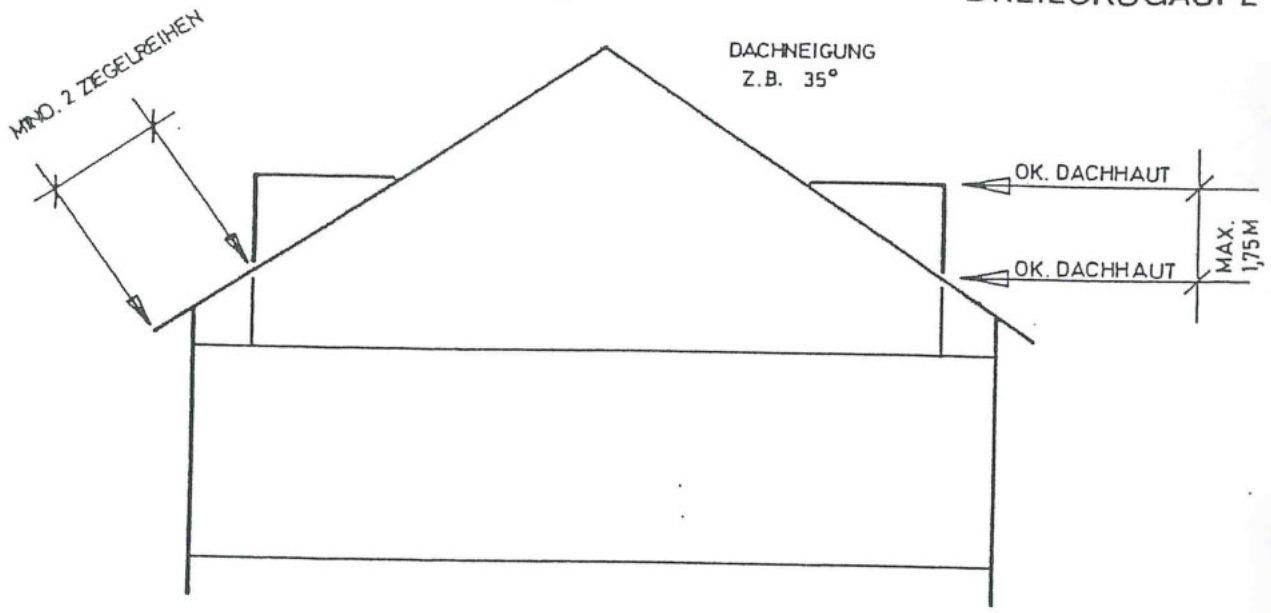

DACHAUFBAUTEN
FÜR DIE
BELICHTUNG
AUSBAU VON DACHRÄUMEN FÜR WOHNZWECKE

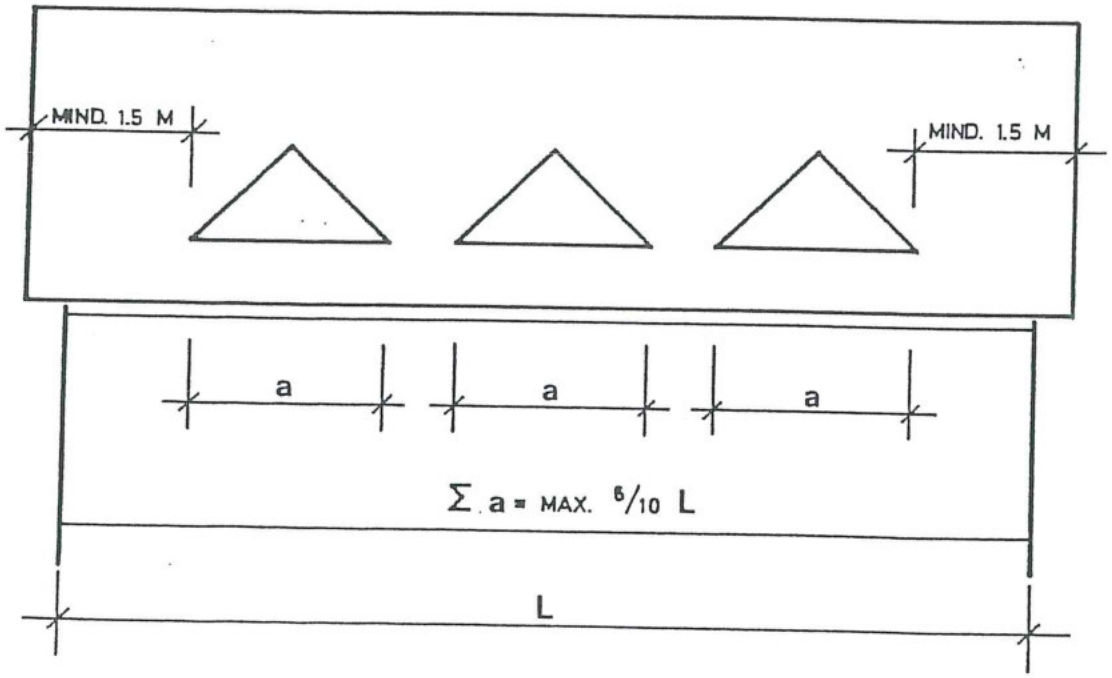
DACHFIRST ÜBERGREIFENDE DACHFLÄCHEN



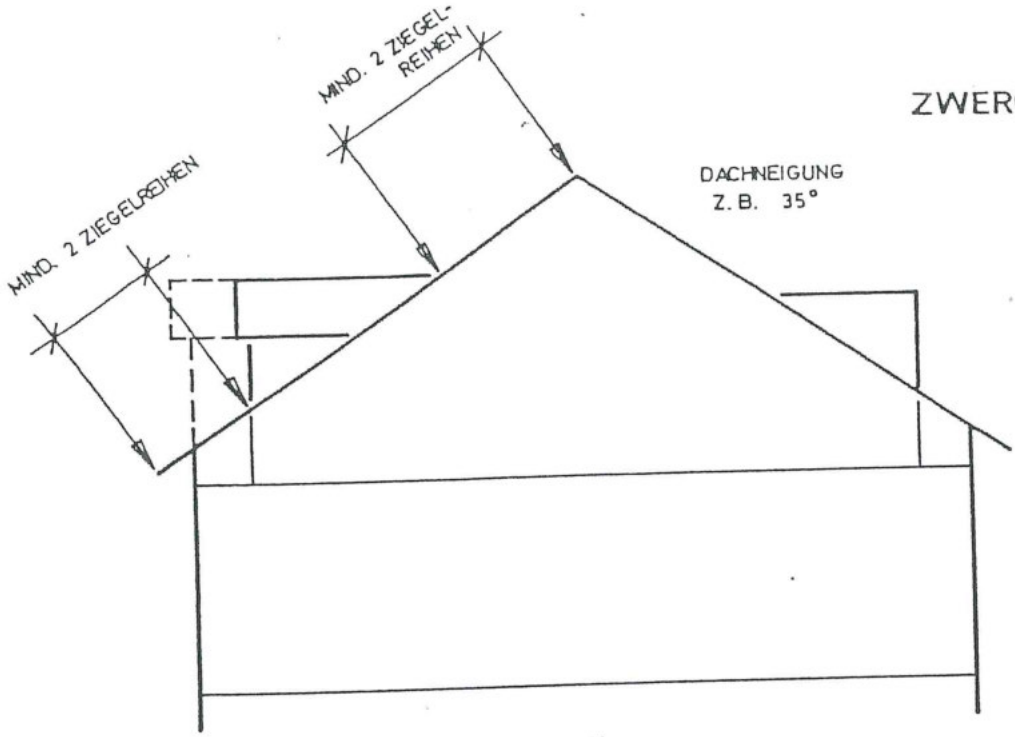


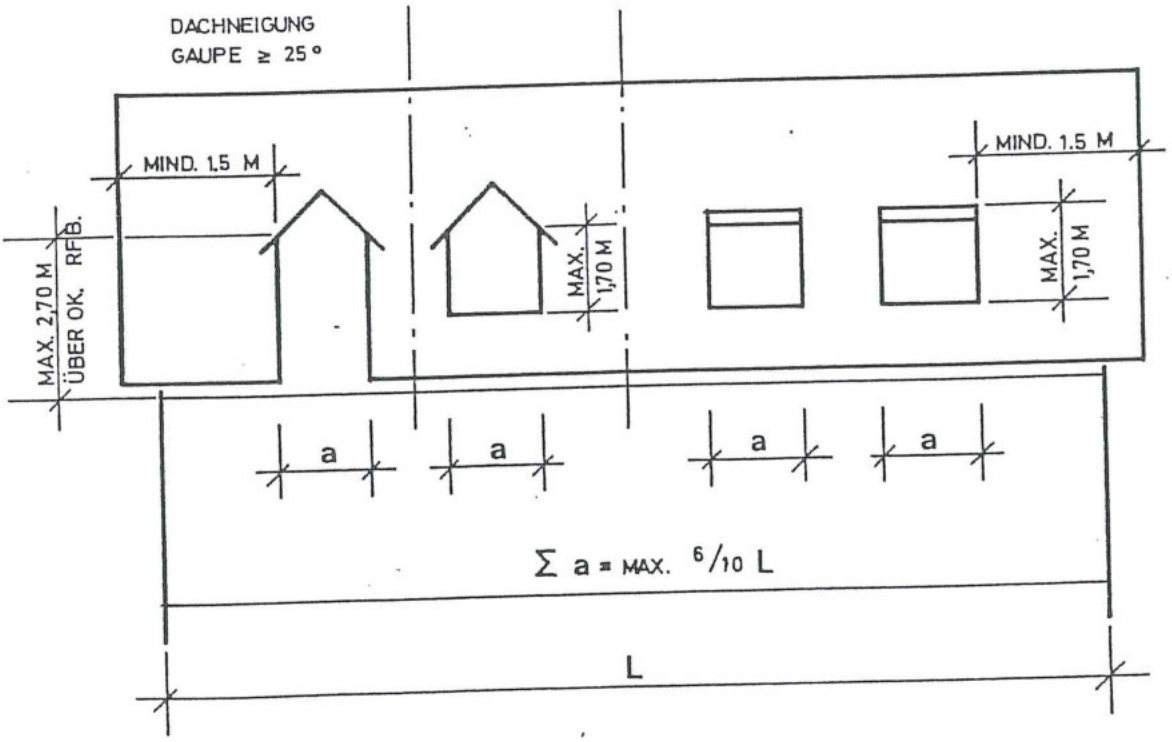
DREIECKSGAUPE

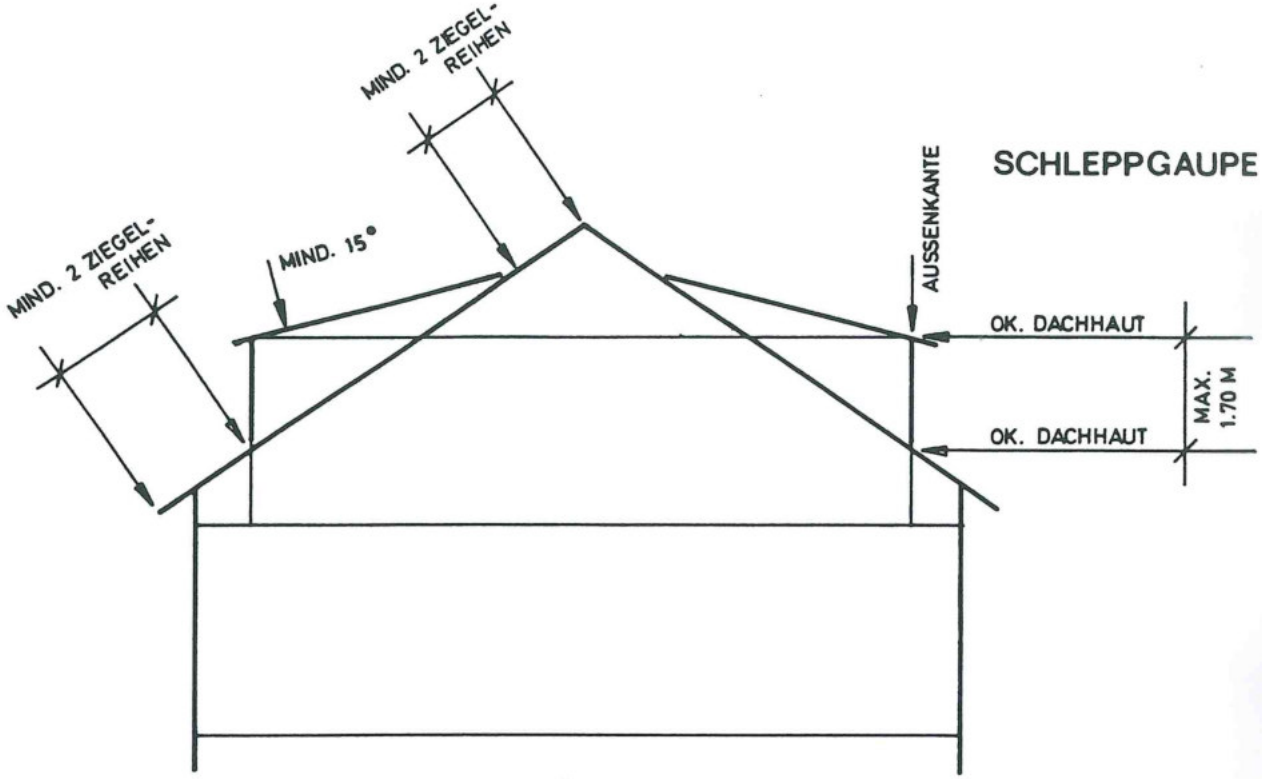


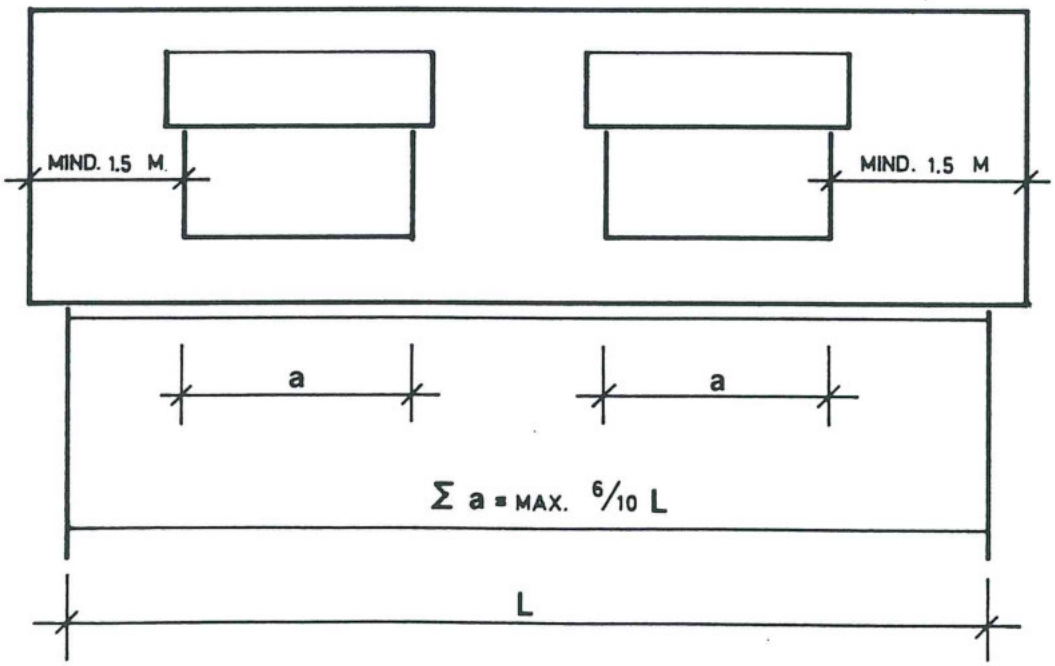


ZWERCHGIEBEL / – HÄUSER
DACHGAUPEN






MIND. 2 ZIEGEL-REIHEN
MIND. 2 ZIEGEL-REIHEN
MIND. 15°
AUSSENKANTE
SCHLEPPGAUPE
OK. DACHHAUT
OK. DACHHAUT
MAX. 1.70 M


MIND. 1.5 M.
MIND. 1.5 M
a
a
Σ a = MAX. 6/10 L
L

Gemeinde Weingarten
Kreis Karlsruhe

BEGRÜNDUNG

für die Änderung des Bebauungsplanes

"AUF DER SETZ"

im vereinfachten Verfahren

Stand: 25. Juni 2007

PLANUNG:
BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG
HANGARTER + PARTNER . ARCHITEKTEN . STADTPLANER . BDA
76316 MALSCH, GRÜNE GÄRTEL 12, TEL. (07246) 1777, FAX (07246) 5640

1.0 Planungsgrundlagen und Planungsziele

Die Gemeinde Weingarten verfügt über den Bebauungsplan „Auf der Setz", der seit dem 04.12.1974 rechtskräftig ist und in der Vergangenheit in Teilbereichen geändert wurde.
Erschließung und Bebauung entsprechen weitgehend den Festsetzungen im Bebauungsplan. Art und Gestaltung der Bebauung entsprechen dem Stand der Bauleitplanung in den 70er Jahren.
Davon sind vier schwerwiegende Abweichungen festzustellen. Diese betreffen die Größe und Gestaltung der Gebäude, Flst. Nr. 855/2 und 855/3, 810/3, 849/1 und 849/4, 833/1. Die Gebäude wurden erst vor wenigen Jahren gebaut. Gebäudegestalt, architektonisches Detail und die Zahl der Wohnungen sind von anderen Anforderungen geprägt.
Vierundzwanzig Wohngebäude haben Dachaufbauten in Form stehender und liegender Gauben sowie von Dacheinschnitten. Dachaufbauten sind jedoch nach § 4 Abs. 5 der Bebauungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht zulässig. Für ihre Genehmigung wurden Befreiungen erteilt.
Im Wohngebiet sind neben den Wohnbaugrundstücken zwei Kinderspielplätze ausgewiesen.

Ziel der Planänderung 2007 ist:

- eine verbesserte bauliche Ausnutzung der z. T. großen Grundstücke zu ermöglichen,
- Dachaufbauten zuzulassen und damit eine verbesserte Wohnnutzung in den Dachgeschossen zu ermöglichen,
- mit der Nachverdichtung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB beizutragen.

Mit der Planänderung 2007 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dazu zählen die Vorgaben der Flächennutzungsplanung und das Einfügen der neuen Gebäudeteile bzw. Gebäude in die Städtebauliche Konzeption.

2.0 Landschaft und Siedlung

Das Wohngebiet „Auf der Setz" liegt am Südhang des Turmberges und wird über die Jöhlinger Straße (L 559) erschlossen. Die Topographie ist uneinheitlich. Hinter der alten Randbebauung an der Jöhlinger Straße steigt das Gelände auf einer Tiefe von ca. 100 m steil an, flacht ab, um wieder auf einer Tiefe von ca. 150 m anzusteigen. In Ost - West - Richtung reicht die Wohnbebauung vom Katzenbergweg bis zum Sohlweg. Diese Uneinheitlichkeit der Topographie spiegelt sich auch in der Höhenlage und Steilheit der Anliegerstraßen wider.

2.1 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist der zur Änderung vorgesehene Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Auf der Setz" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Umwelt-auswirkungen

Nach dem novellierten Baugesetzbuch wird die „Umweltprüfung“ (§ 2 Abs. 4 BauGB) für alle Bauleitplanverfahren, die nach dem 20.07.2004 eingeleitet oder die erst nach dem 20.07.2006 abgeschlossen werden (§ 244 BauGB) verbindlich.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Planänderung nach dem vereinfachten Verfahren des § 13 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

3.0 Städtebauliche Konzeption

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung entspricht den Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Hauptzufahrt zum Wohngebiet „Auf der Setz“ erfolgt über den Katzenbergweg (Fahrbahn 6,0 m, zwei begleitende Gehwege).

Die Höhenlage der Verkehrsflächen folgt weitgehend der Topographie. Das Erschließungsnetz ist nach Funktionen differenziert. Dabei entsprechen die beiden Haupterschließungsstraßen Steingaßweg und Ruländerweg dem Straßentyp AS3 der EAE 85/95: Anliegerstraße mit maßgebender Erschließungsfunktion (Regelausbau: 5,50 m Fahrbahn + 2,00 m Pkw - Parallelabstellstreifen bzw. Gehweg + 1,50 m Gehweg = 9,00 m Gesamtbreite). Dieser Straßentyp kann in der Spitzenstunde (7 - 8 Uhr) ca. 120 - 150 Pkw / h MGS bewältigen.

Das Quellverkehrsaufkommen im Wohngebiet wurde nach einem Schätzverfahren entsprechend der EAE 85/95 ermittelt und beläuft sich auf ca. 110 Pkw / h MGS. Dabei ist der zusätzliche Verkehr durch die Nachverdichtung (ca. 15 - 20 Pkw / h MGS) berücksichtigt. Somit sind, aufgrund der Planänderung, innerhalb des Wohngebietes keine Probleme bei der Verkehrsbewältigung zu erwarten.

3.2 Bestehende bauliche Nutzungen

Das Wohngebiet „Auf der Setz“ wurde in den 70er Jahren erschlossen und in der Folgezeit bebaut. In den vergangenen 30 Jahren entstanden vorwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäuser. Fünf Reihenhauszeilen wurden gebaut, davon vier senkrecht zur Höhenschichtung.

Bevölkerungs- und Bebauungsstruktur sind so angelegt, daß künftig ein Verdichtungsprozeß nicht auszuschließen ist. Nach dem BauGB sind die Gemeinden gehalten mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mehr Personen, jüngere Familien werden künftig in diesem Gebiet mit einer hohen Wohnqualität leben.

Im Wohngebiet sind zwei Spielplätze ausgewiesen bzw. angelegt.

3.3 Planänderung für den gesamten Geltungsbereich

Der Änderungsbereich ist als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Gebäude-erweiterungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1974 sind die überbaubaren Flächen kleinteilig und zumeist als Einzelbaufenster festgesetzt. Dies erschwert eine bessere bauliche Ausnutzung der zum Teil sehr großen Wohnbaugrundstücke. Mit der beabsichtigten Änderung wird eine Überschreitung der im Zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenster mit Anbauten oder Erweiterungen bis max. 20 m² Grundfläche zugelassen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 wird beibehalten.

Zur Erweiterung des Wohnraumes im Dachgeschoß wird die Möglichkeit zur Errichtung von Dachaufbauten zugelassen.

3.4 Partielle Planänderung Bereich 1

Flst. Nr. 865/1 Kinderspielplatz

Der Spielplatz auf dem Flst. Nr. 865/1 übernimmt mehrere Funktionen. Er übernimmt Spielplatz-, Aufenthalts- und ökologische Ausgleichsfunktionen. Die Gesamtfläche zeigt einen dreieckförmigen Zuschnitt mit einer gerundeten Begrenzungslinie auf der Nordwestseite. An ihren Rändern ist die Fläche alleeartig mit hochstämmigen Bäumen überstellt. Dazu kommt ein Bewuchs mit Sträuchern im Südteil und an der Ostseite.
Bei einer Flächengröße von ca. 0,25 ha und der kommunalen Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden liegt der Gedanke nahe, eine Teilfläche der baulichen Nutzung zuzuführen.

Bebauungs-variante 6

Zur Vermeidung der Verschattung der Gartenzone durch den erhaltenswerten Bewuchs am Steingaßweg wird der Bebauung der nördlichen Teilfläche den Vorzug gegeben.
Die Bebauung erfolgt mit zwei freistehenden Ein- / Zweifamilienhäusern, die, dem Burgunderweg folgend, zueinander leicht versetzt angeordnet sind. Die alleeartige Baumpflanzung entlang des Burgunderweges ist soweit als möglich zu erhalten. Abgehende Bäume sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu ersetzten.
Flächenanteile: Bauland ca. 830 qm, öffentliche Grünfläche (Anlage + Spielplatz) ca. 1670 qm.

Diese Bebauungsvariante 6 ist das Ergebnis intensiver Beratungen in den kommunalen Gremien und einer Abwägung mehrerer Bebauungsvarianten unter- und gegeneinander.

3.5 Partielle Planänderung Bereich 2

Flst. Nr. 773/5 und 773/6

Im Wege der „Korrektur" werden die überbaubaren Flächen sowie die Umgrenzung für Garagen der bereits realisierten Bebauung angepaßt.

Flst. Nr. 773/4

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt dieses Grundstück als Wohnbaufläche fest, sieht jedoch keine überbaubare Fläche für ein Wohngebäude vor. Das Grundstück wird bisher als Rebenanbaufläche genutzt. Der Grundstückszuschnitt beträgt ca. 10,50 m x 37,00 m = ca. 390 m². Dies ist für ein Wohnbaugrundstück ein sehr schmaler und langer Zuschnitt. Das Gelände ist verhältnismäßig steil geneigt (ca. 18 %).

Diese Grundstücksbeschaffenheit setzt für ein freistehendes Wohngebäude eine besondere Bauform mit nur ca. 5,0 m Hausbreite voraus. Aufgrund der geringen Hausbreite werden für ein freistehendes Wohngebäude keine Dachaufbauten zugelassen. Grundstückszufahrt und Garage bzw. Carport sind an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

4.0 Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB

Nach § 1a BauGB und § 21 BNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und, soweit als möglich, durch geeignete Maßnahmen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen.

Planänderung für den gesamten Geltungsbereich

Für den zur Änderung anstehenden Bereich ist bisher die BauNVO von 1962 anzuwenden. Diese kennt keine Begrenzung der Versiegelung von Grundstücken, wie sie in die Novellierung der BauNVO von 1990 aufgenommen und verankert wurde. Unter Anwendung der BauNVO'62 wäre eine vollständige Versiegelung des Grund und Bodens rechtlich zulässig.
Mit der beabsichtigten Planänderung wird dieser Bereich in das geltende Baurecht der BauNVO'90 überführt und die Versiegelung von Grund und Boden auf das heute gesetzlich zulässige Maß reduziert. Damit wird insbesondere dem Schutzgut Boden Rechnung getragen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet. Gegenüber der bisher zulässigen Nutzung werden durch die künftig zulässige Nutzung nur eine geringfügige Nutzungsintensivierung und Bodenversiegelung verursacht (i. d. R. unter 5% der Grundstücksfläche).
Angesichts der vorhandenen Vorbelastung der noch nicht versiegelten Grundstücksflächen durch Nutzung als Hausgarten, Terrassen o. ä. im Bereich der möglichen Gebäudeerweiterungen, sind die betroffenen Schutzgüter Biotope und Boden nur als geringwertig einzustufen.
Dem Eingriff in die betroffenen Schutzgüter durch Erweiterungs- bzw. Anbauten an die bestehenden Gebäude steht die Abwendung einer vollständigen Versiegelung durch Anwendung der BauNVO´90, sowie die Herstellung von Zufahrten, Zugängen, Hofflächen und Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen entgegen.

Partielle Planänderungen Bereiche 1 und 2

Für den Bereich der Deckblätter 1 und 2 zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden in den Bebauungsvorschriften Pflanz- und Pflanzerhaltungsgebote festgesetzt, durch die die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

5.0 Begründung der Planänderung

Die Eigentümer im Wohngebiet „Auf der Setz" zählen heute vorwiegend zu der Gruppe der Wohnbevölkerung, die in wenigen Jahren aus dem Arbeitsprozeß ausscheiden wird oder ausgeschieden ist. Veränderungen in der Altersstruktur der Bewohner, Veränderungen bezüglich der Anforderungen an das Wohnen sind nicht auszuschließen. Damit zeichnen sich aber auch Änderungen baulicher Art ab.

Gebäude wechseln den Eigentümer. Zwei bis drei Familien werden in einem Gebäude wohnen. Das ist nur möglich nach erheblichen Umbaumaßnahmen. Dazu zählen der Ausbau des Dachraumes zu einer vollwertigen Wohnung, der Teilabbruch eines Gebäudes und sein Wiederaufbau mit einem größeren Bauvolumen. Die in Abschnitt 1.0 genannten vier Gebäude sind beispielhaft für diese Entwicklung.

Bei der Größe der Grundstücksflächen scheidet eine Nachverdichtung durch ein „Bauen in der zweiten Reihe" aus. Die hohe Wohnqualität des Gebietes fördert den Gedanken, noch freie Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen. Nach der neuesten amtlichen Flurstückskarte sind sechs Grundstücke nicht bebaut. Kinderspielplätze können teilweise in Bauland umgenutzt werden.

Mit der Planänderung 2007 werden die Bebauungsvorschriften so überarbeitet, daß sie den heutigen Rechtsvorschriften entsprechen und mit ihren Festsetzungen den zuvor beschriebenen Entwicklungsprozeß in geordnete städtebauliche Bahnen lenken können.

Mit den Deckblättern 1 und 2 wird der zeichnerische Teil so überarbeitet, daß bis zu drei neue Wohnbaugrundstücke entstehen können, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an die vorhandene Bebauung anpassen und diese nicht beeinträchtigen.

6.0 Technische Ver- und Entsorgung

6.1 Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung

Die neu hinzukommenden Gebäude können an das vorhandene Entwässerungs- und Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

6.2 Niederschlagswasser

Nach dem Wassergesetz von Baden - Württemberg (Fassung 2005) soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in oberirdische Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

6.3 Elektrische Energieversorgung

Die elektrische Energieversorgung kann durch Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Entwurf ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den kommunalen Gremien, der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB.

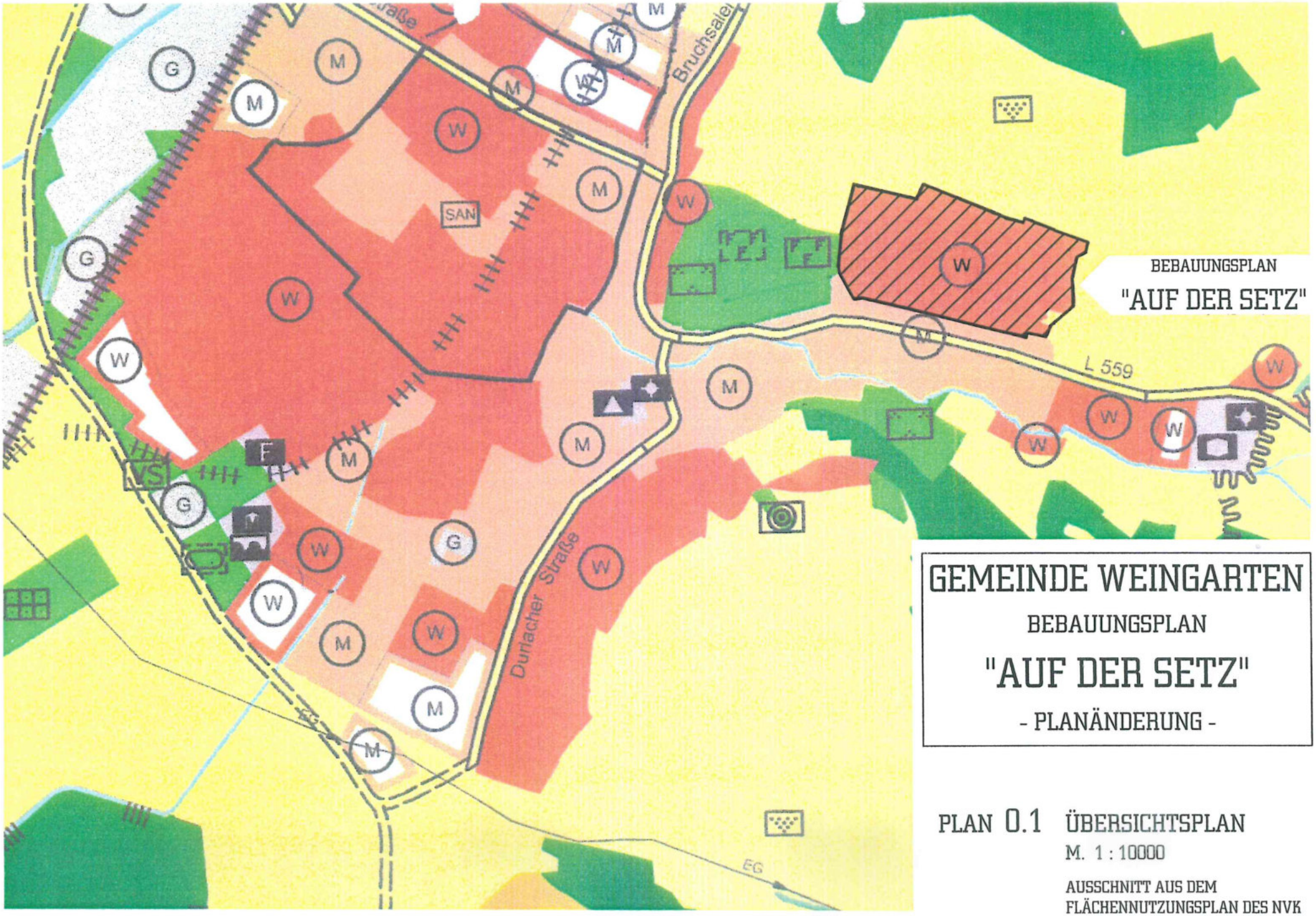
Die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen sind in der vorliegenden Planfassung, soweit erforderlich, berücksichtigt.

Weingarten, 25. Juni 2007

Für den Gemeinderat:

GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN) 2

Scholz
Bürgermeister



GEMEINDE WEINGARTEN

BEBAUUNGSPLAN

"AUF DER SETZ"

- PLANÄNDERUNG -

PLAN 0.1 ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 10000

AUSSCHNITT AUS DEM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES NVK

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl

H 2 — Maximale Wandhöhe: 7,00 m

Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

bestehende Grundstücksgrenze

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen

Ga — Garage / Carport

St — Pkw-Stellplatz

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

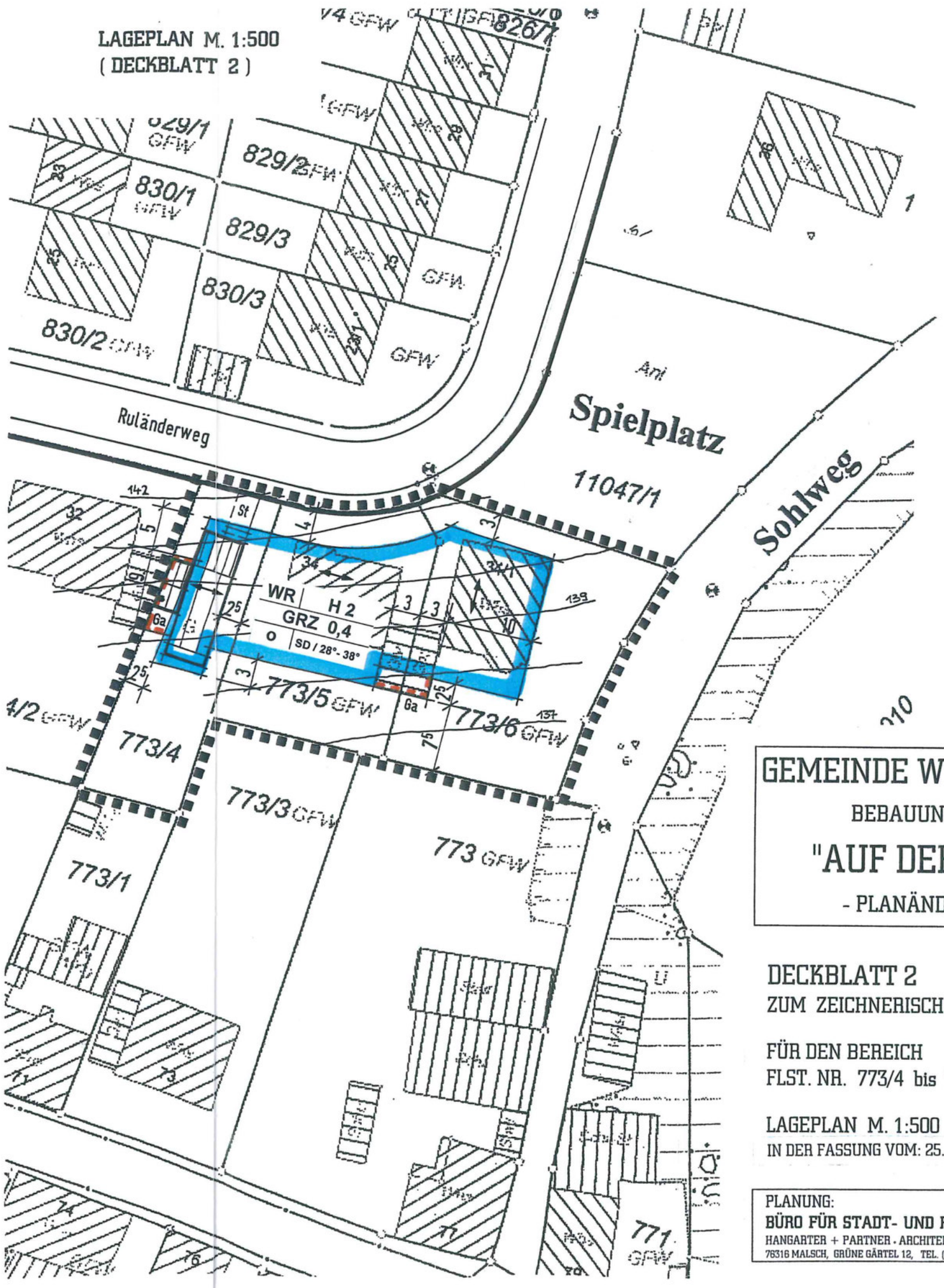
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Firstrichtung

SD — Satteldach

bestehende Haupt- und Nebengebäude

unverbindliche Darstellung von Haupt- und Nebengebäuden



GEMEINDE WEINGARTEN

BEBAUUNGSPLAN

"AUF DER SETZ"

- PLANÄNDERUNG -

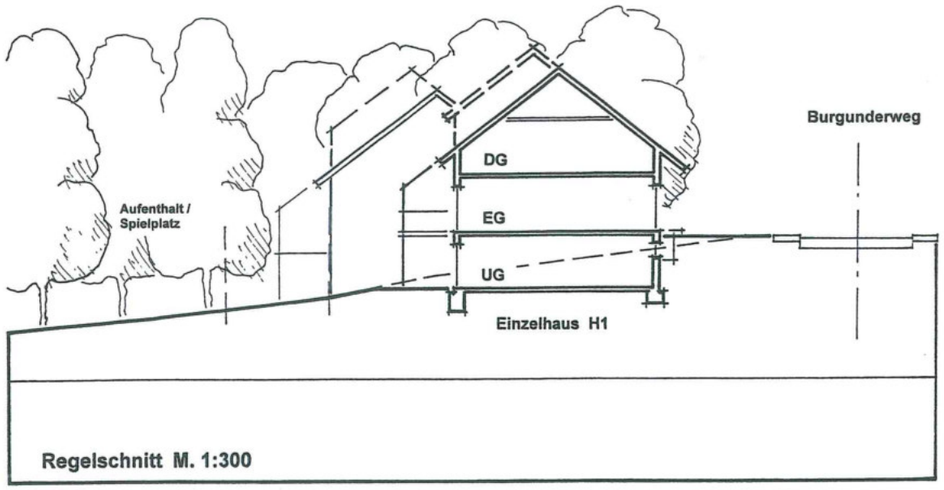
DECKBLATT 2

ZUM ZEICHNERISCHEN TEIL

FÜR DEN BEREICH
FLST. NR. 773/4 bis 773/6

LAGEPLAN M. 1:500
IN DER FASSUNG VOM: 25. JUNI 2007

PLANUNG:
BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG
HANGARTER + PARTNER · ARCHITEKTEN · STADTPLANER · BDA
76316 MALSCH, GRÜNE GÄRTEL 12, TEL. (07246) 1777, FAX (07246) 5640



Regelschnitt M. 1:300

PLANZEICHEN

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl

H 1 — Maximale Wandhöhe: 4,25 m

Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

E — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) - nur Einzelhäuser zulässig -

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

geplante Grundstücksgrenze

4. **Grünflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (Aufenthalt / Spielplatz)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Hecken

5. **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen

Ga — Garagen / Carports

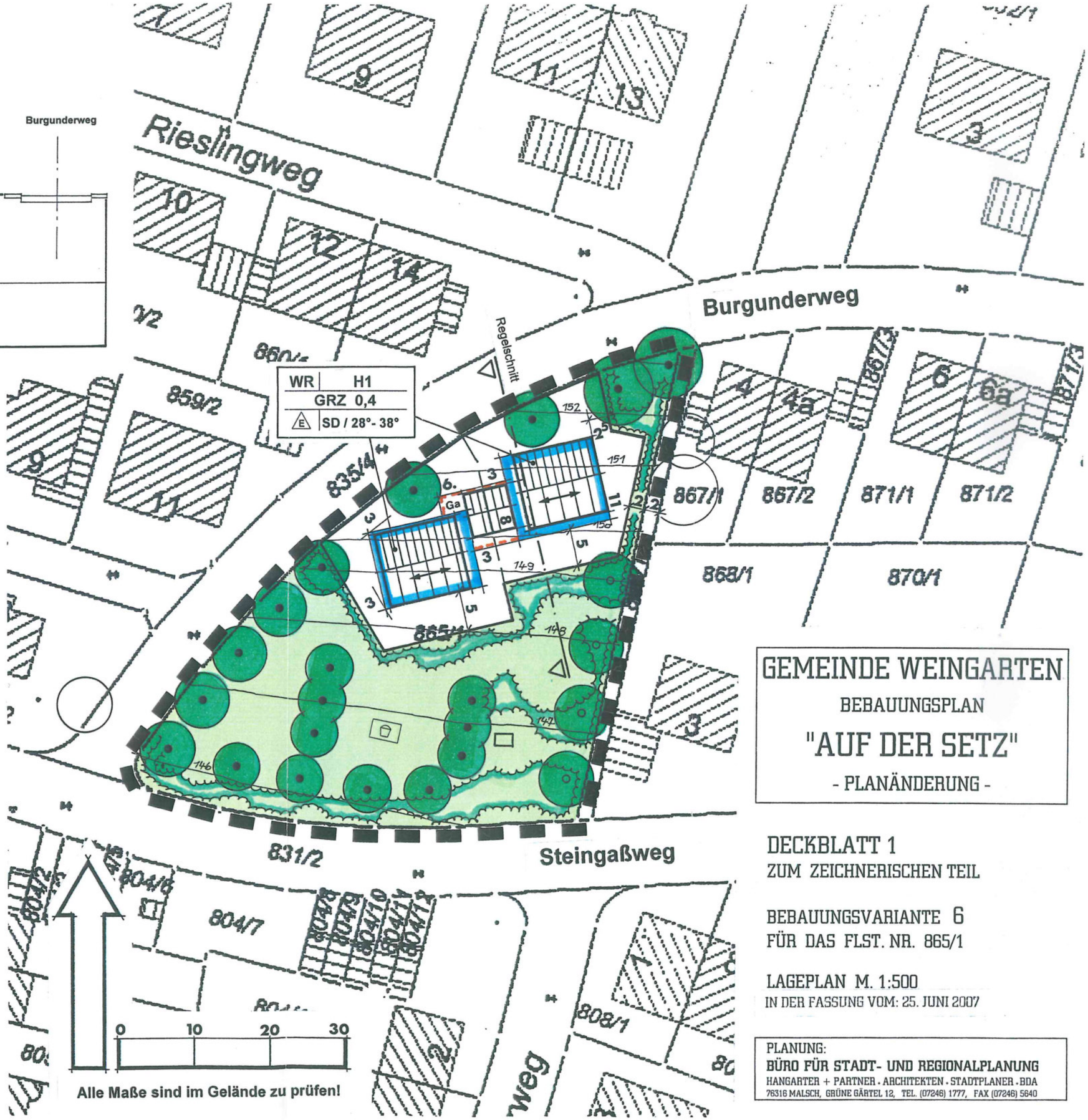
6. **Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Firstrichtung

SD — Satteldach

unverbindliche Darstellung von Haupt- und Nebengebäuden



GEMEINDE WEINGARTEN

BEBAUUNGSPLAN

"AUF DER SETZ"

- PLANÄNDERUNG -

DECKBLATT 1

ZUM ZEICHNERISCHEN TEIL

BEBAUUNGSVARIANTE 6
FÜR DAS FLST. NR. 865/1

LAGEPLAN M. 1:500
IN DER FASSUNG VOM: 25. JUNI 2007

PLANUNG:
BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG
HANGARTER + PARTNER . ARCHITEKTEN . STADTPLANER . BDA
76316 MALSCH, GRÜNE GÄRTEL 12, TEL. (07246) 1777, FAX (07246) 5640

Anlage 1

Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) nach § 3 (2) BauGB Abwägung

Bebauungsalternativen für das Flst. Nr. 865/1 (Kinderspielplatz)

Nr.	Wirkungsfelder	Varianten					
		1	2	3	4	5	6
1.0	**Art u. Maß der baulichen Nutzung**						
	Wohnform (E, DH)	DH	E	E+DH	2 E	2 E	2 E
	Zahl der WE max.	4	3	2 + 2	3 + 3	2 + 2	2 + 2
	Gebäudehöhe (DN 28°-38°) WH max.	7,00	7,00	7,00	7,00	4,25	4,25
		o	o	o	o	+	+
	GRZ (Hauptgebäude) ca.	0,3	0,25	0,3	0,3	0,35	0,3
	Pkw - Stellplätze (Ga / Cp / St): - Anzahl der notwendigen Stellplätze	6	5	6	10	8	8
	Baugrundstück: [m^2]	ab 300	630	ab 290	500	415	415
	- Größe, Zuschnitt (Vermarktung)	o	-	+	o	+	+
2.0	**Bebauungsweise / Wohnqualität**						
	Ortsbild - Gebäudestellung zur Höhenschichtung, Straßenflucht	+	+	+	-	-	+
	- Straßenraum (bebaut / begrünt)	o	o	-	+	o	o
	Gebäudeorientierung: - Besonnung (Solarenergienutzung)	+	+	+	o	o	+
	- Wohnruhe	o	o	-	+	+	o
	Beeinträchtigung der Nachbarschaft (Verschattung)	o	o	+	+	+	+
	priv. Freiflächen (Größe, Qualität)	o	o	o	+	+	+
3.0	**Ortsbild / Ökologie**						
	Flächenabzug / -verteilung:	+	+	o	o	+	+
	Bauland [m^2]	600	600	1.070	1.000	830 (1/3)	830 (1/3)
	Kinderspielplatz (mit öffentl. Grünfl.) [m^2]	1.900	1.900	1.430	1.500	1.670	1.670
	Erhaltung Baumbestand: - Randbegrünung	+	+	-	+	o	o
	Grad der Bodenversiegelung	+	+	-	o	+	+
4.0	**Bewertung**	o	o	-	o	o	+
	+ positiv						
	o neutral						
	- negativ						

Erläuterungen:

E	freistehendes Wohngebäude	GRZ	Grundflächenzahl	Ga	Garage
DH	Doppelhaus	WE	Wohneinheit	Cp	Carport
DN	Dachneigung			St	Stellplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung

Partielle Planänderungen:

B 1 Bereich 1 (Flst Nr. 865/1) (Kinderspielplatz, Wohnbebauung)

B 2 Bereich 2 (Flst. Nr. 773/4 bis 773/6) (Wohnbebauung)

Gebäudehöhen:

H 1 Wandhöhe (WH) max. 4,25 m

H 2 Wandhöhe (WH) max. 7,00 m

PLANZEICHEN

Bauzonen für Gebäude-Erweiterungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen:

Bauzone 1
Gebäude-Erweiterung **Südseite** (Wintergarten)

Bauzone 2
Gebäude-Erweiterung **Ost- bzw. Westseite, im rückwärtigen Grundstücksbereich**

Bauzone 3
Gebäude-Erweiterung **Nordseite**

Bauzone 4
Grundstücke **ohne** Gebäude-Erweiterung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Auf der Setz
Rieslingweg
Gutedelweg
Liverdunplatz
Bereich 1
Steingaßweg
Burgunderweg
Silvanerweg
Müller-Thurgau-Weg
Traminerweg
Ruländerweg
Katzenbergweg
Jöhlinger Straße
Hebelstraße
Engelstraße
Schafstraße
Bereich 2

0 25 50 75

GEMEINDE WEINGARTEN

BEBAUUNGSPLAN

"AUF DER SETZ"

- PLANÄNDERUNG -

PLAN 2.0 PLANUNGSZIELE
M. 1 : 1500
IN DER FASSUNG VOM: JUNI 2007

PLANUNG:
BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG
HANGARTER + PARTNER · ARCHITEKTEN · STADTPLANER · BDA
76316 MALSCH, GRÜNE GÄRTEL 12, TEL. (07246) 1777, FAX (07246) 5840