



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz vom 23.6.1960, die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968, gültig ab 1.1.1969 und die Landesbauordnung vom 6.4.1964, sowie die weiterführenden Verordnungen und Erlasse.

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden durch die nachfolgenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- (1) Reine Wohngebiete dienen ausschliesslich dem Wohnen. (2) Zulässig sind Wohngebäude. Die in § 3 (3) genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen. (§ 1 (4) BauNVO)
- 1.2 MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 17 BauNVO)
- Teilgebiet 1
- Zahl der Vollgeschosse II
- Grundflächenzahl GRZ = 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ = 0,6
- Teilgebiet 2 und 3
- Zahl der Vollgeschosse I
- Grundflächenzahl GRZ = 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ = 0,5
- 1.3 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
- Teilgebiet 1 und 2
- Offene Bauweise
- Teilgebiet 3
- Abweichende Bauweise
- Grenzbau an der östlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- 1.4 STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1 b, d und e BBauG)
- Die Lage der Gebäude ist durch Baugrenzen und Baulinien in der Bebauungsplanzeichnung bestimmt. Die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens der Gebäude wird im Einzelfall in der Baugenehmigung festgelegt und ist durch die Tiefenlage des Kanals bestimmt. Garagen sind indertens 5,0 m von der Gehweghinterkante zurückzusetzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 7, 8 und 111 LBO)
- 2.1 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE (§ 7 und 8 LBO)
- Grenzabstand und Gebäudeabstände entsprechend LBO §§ 7 und 8. Im Teilgebiet 3 ist Grenzbau an der östlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- 2.2 GEBÄUDEHÖHE (§ 111 (1) 1 LBO)
- Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Höhe von der Oberkante des neuangelegten Geländes bis Oberkante Traufgesims nicht mehr als 3,2 m betragen; bei zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 6,0 m; freistehende Garagen nicht mehr als 2,6 m.
- 2.3 DACHFORM UND AUSSERE GESTALTUNG (§ 111 (1) 1 LBO)
- Dachneigung entsprechend Planeintrag - in den einzelnen Teilgebieten verschieden. Die Dachdeckung ist aus dunklem Material herzustellen. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Garagen sind als Flachdach oder in baulichem Zusammenhang mit Wohngebäuden unter einer Dachfläche mit gleicher Neigung zugelassen.
- 2.4 AUSSENGESTALTUNG (§ 111 (1) 4 LBO)
- Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen hin sind - soweit gewünscht - als lebende Hecken, z.B. in Verbindung mit zurückgesetztem Draht- oder Holzzaun auf höchstens 0,5 m hohem Sockel zulässig - Gesamthöhe höchstens 1,0 m. Betonpfosten sind nicht zulässig.
3. GESTALTERISCHE HINWEISE
- 3.1 BEPFLANZUNG (§ 9 (1) 15 BBauG)
- Alle Flächen, die nicht bebaut sind, soweit sie nicht als Gehweg, Hofffläche oder Stellplatz befestigt sind, sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (5) BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)
- WR II 0,4 0,6 a
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Baulinie (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Sicherheitsstreifen
- Fahrbahn
- Gehweg (§ 9 (1) 3 BBauG)
- Befahrbarer Weg (§ 9 (1) 3 BBauG)
- Umformerstation (§ 9 (1) 5 BBauG)
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2) 3 BBauG)
- Garagen (Vorschlag)
- Leitungsrecht (§ 9 (1) 11 BBauG)
- Parzellierung (Vorschlag)
- Bestehender Abwasserkanal
- Geplanter Abwasserkanal
- Bestehende Wasserleitung
- Geplante Wasserleitung
- Firstrichtung (bindend)

NUTZUNGSSCHABLONEN

1	2	3	Teilgebiete	
WR II	WR I	WR I	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,4	0,4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,6	0,5	0,5	Bauweise	Dachneigung
o 30°35'	o 20°25'	a 20°25'		

GENEINDE WINSHEIM KREIS LEONBERG

BEBAUUNGSPLAN "WENNTAL I" M = 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

Kartographische Darstellung des Zustandes	Hochzeichnung einer Vergrößerung aus der Flurkarte durch Ingenieurbüro Dipl.-Ing. A. Ruff u. Dipl.-Ing. P. Weller 7251 Frielzheim, Brühlstrasse 10
Städtebauliche Planung und Darstellung	Arbeitsgemeinschaft Bauleitplanung Architekten: Dipl.-Ing. E. Brückner und Dipl.-Ing. G. Weber Ingenieure: Dipl.-Ing. A. Ruff und Dipl.-Ing. P. Weller 7 Stuttgart 1, Grillparzerweg 6, T. 292928 7251 Frielzheim, Brühlstr. 18 Tel. 8212
Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BBauG	am 3.4.1972
Auslegungsbeschluss § 2 (16) BBauG	am 6.4.1971
Bekanntmachung der Auslegung Öffentliche Auslegung § 2 (6) BBauG	am 8.4.1971
Beschluss über Bedenken und Anregungen § 2 (6) BBauG	am 13.4.1971
Satzungsbeschluss § 10 BBauG	am 13.4.1971
Genehmigung § 11 BBauG	am 4.9.1972
Erlaß der Genehmigungsbehörde Nr.	VI / 612.21
Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung sowie Inkrafttreten § 12 BBauG	am 8.9.1972
Öffentliche Auslegung § 12 BBauG	