



GEMEINDE WESTHAUSEN BEBAUUNGSPLAN "AM REICHENBACH-1. ÄNDERUNG"

ZEICHNERISCHER TEIL M. 1/500

GEFERTIGT: 24.05.2017



ZEICHNERKLÄRUNG

- ART DER NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVVO) WA1 und WA2
- BAUWEISE**
- offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVVO)
- NUTZUNGSSCHABLONE**
- | | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| Grundflächenzahl GRZ | Geschichtszahl GFZ als Höchstmaß |
| Höhenbegrenzung | Bauweise |
- Dachform / Dachneigung siehe Ortsliche Bauvorschriften
- GRÜNORDNUNG**
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) - Ökologische Ausgleichsfläche -
 - private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) - Ökologische Ausgleichsfläche -
 - öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) - Kinderspielfläche -
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) Pf1 bis Pf4 - Bezeichnung der Pflanzflächen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - Pflanzgebote für Laubbäume 1.Ordnung (entlang der Straßen und Wege) (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
 - Vorschlag für Pflanzung von Bäumen (auf den privaten Grundstücken - unverbindlich)
 - Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- VERKEHRSLINIEN**
- Verkehrflächen - "Ortsstraßen im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr.2 Straßengesetz Baden-Württemberg" (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.2 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fahrspur m. gegl. Höhehöhe ü. N.N. (Höhenangaben unverbindlich)
 - Gelweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich / Tempo-30 Zone -
 - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche -
 - Verkehrgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i.S. von § 127 Abs.2 Nr.3 BauGB)
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 u. 11 BauGB) - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt -
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) - maximale Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe -
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB) (Satzungsbeschluss vom 11.05.2016)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten 2. Bauabschnittes des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
 - vorgesehene Grundstücksgrenzen mit Flächenangaben (unverbindlich)
 - vorgesehene Bebauung (unverbindlich)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudestellung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) - Wechsel der Firstrichtung -
 - Stellung der baulichen Anlagen, eine der beiden Richtungen ist einzuhalten (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) - Lärmpegelbereich III -
 - Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB) - Retentionsfläche R1, R2, R3 und R4 -
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB) - Elektrizität (Umspannstation) -
 - geplante Oberkante des Erdniveaus am Rande der öffentl. Grünfläche (entlang des Reichenbachs) und die geplante Höhe des südlichen Grundstückstreifen Flst. Nr. 174 (unverbindliche Angabe)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat gefasst | am 24.05.2017 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. | am |
| 3. Billigung des Bebauungsplankentwurfes und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst | am |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Nr. | am |
| 5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplankentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom bis |
| 6. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst | am |
| 8. In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung des Bebauungsplankentwurfes mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung im Amtsblatt Nr. | am |
| 9. Ausfertigung Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt. | am |
- Westhausen, den
Herbert Witzany, Bürgermeister

GEMEINDE WESTHAUSEN, OSTALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1/500 "AM REICHENBACH- 1. ÄNDERUNG"

gefertigt: 24.05.2017
anerkannt:

ARGE Westhausen
H. Witzany
Bürgermeister

Arbeitsgemeinschaft:

a2Plan
INGENIEURE

Dr.-Rudolf-Schieber-Str. 2
73463 Westhausen
Tel. 07363-95494-0
info@a2plan.de

bloss
architektur

Büro für
architektur und städtebau

Dipl.-Ing. Armin und Magdalena Bloss
Freie Architekten, GbR
Fetzerstraße 4, 70199 Stuttgart
Zweigstelle:
Eichenstr. 51, 73486 Admannsfeelden
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de

Grünordnung + UB

Andreas Walter
Landschaftsarchitekt BDLA
Deutschordensstr. 38, 73463 Westhausen
Tel. 07363-919784
landschaftsarchitekt.walter@web.de