



# 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. Höhelage ü. N.N. (Höhenangaben unverbindlich)
    - Gehweg
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich / Tempo-30 Zone -
  - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche -
  - Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i.S. von § 127 Abs.2 Nr.3 BauGB)
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß 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 Bebauungsplankonzeptes 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 Bebauungsplankonzeptes 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 Bebauungsplankonzeptes 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 Magdalene Bloss  
Freie Architekten, GbR  
Fetzerstraße 4, 70199 Stuttgart  
Zweigstelle:  
Eichenstr. 51, 73486 Admannsfeiden  
Tel. 0711-6207517  
info@bloss-architektur.de

**Grünordnung + UB**

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