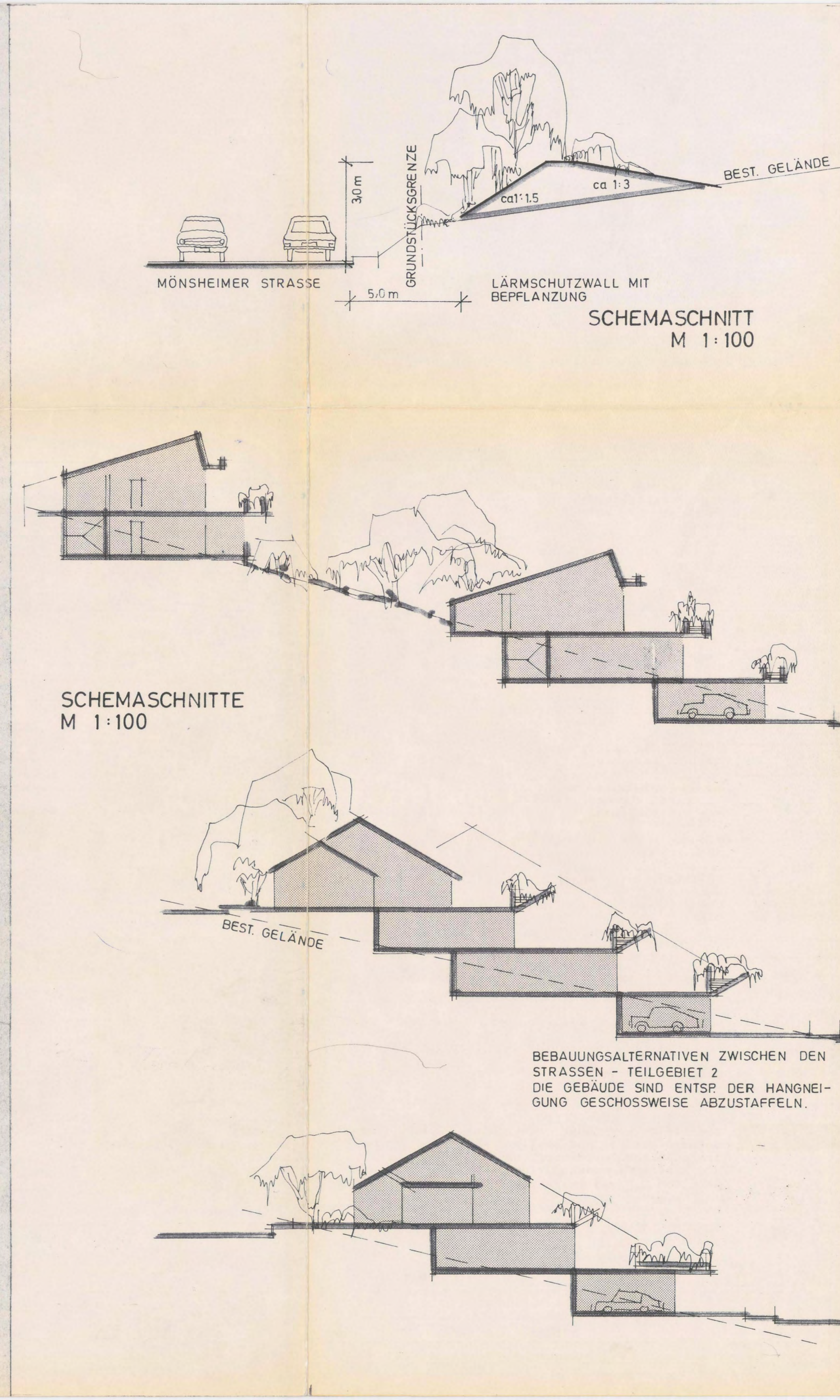
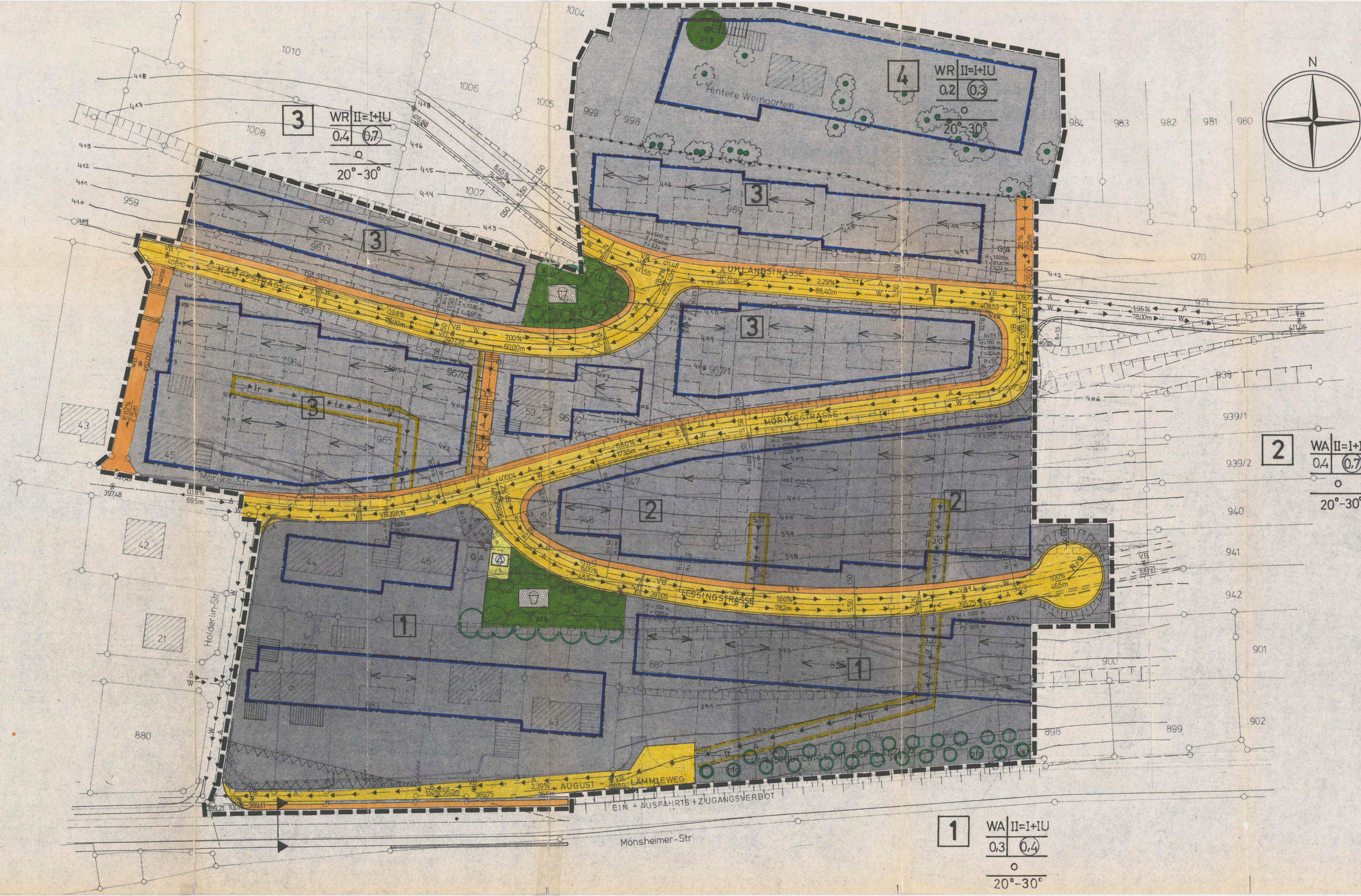




ZEICHENERKLÄRUNG	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (5) BauVG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauVG)
	Reines Wohngebiet (§ 3 BauVG)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVG)
	Zahl der Vollgeschosse (1 Vollgeschoss - Erdgeschoss - und 1 anrechenbares Vollgeschoss - Sockelgeschoss -)
	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauVG)
	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauVG)
	Offene Bauweise (§ 22 BauVG)
	Baugrenze (§ 25 (3) BauVG)
	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 3 BauVG)
	Fahrbahn (§ 9 (1) 3 BauVG)
	Gehweg, für Sonderfahrzeuge befahrbar (§ 9 (1) 3 BauVG)
	Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 11 BauVG)
	Leitungsrecht (§ 9 (1) 11 BauVG)
	Ein- und Ausfahrtverbot Zugangsverbot (§ 9 (1) 4 BauVG)
	Ortsetter vorhanden (§ 9 (4) BauVG)
	Stützmauer, Böschung (§ 9 (1) 5 BauVG)
	Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielfeld (§ 9 (1) 5 BauVG)
	unbedingt zu erhaltender Baum (§ 9 (1) 16 BauVG)
	Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Strauchgruppen (§ 9 (1) 16 BauVG)
	Pflanzgebiet für Buschgruppen (§ 9 (1) 15 BauVG)
	Lärmschutzwand mit Pflanzgebot (§ 9 (1) 9 und § 9 (1) 15 BauVG)
	Geplanter Abwasserkanal (§ 9 (1) 9 BauVG)
	Geplante Wasserleitung (§ 9 (1) 9 BauVG)
	Vorschlag für Garagenstandort (§ 9 (1) 1 b BauVG)
	Firststrichung (bindend) (§ 9 (1) 1 b BauVG)
	Umformstation (§ 9 (1) 5 BauVG)
	Parzellengrenze (Vorschlag)
	Sichtfeld: von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. (§ 9 (4) BauVG)
	Nutzungsschablone
	Art der Nutzung
	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Bauweise
	Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
Grundlage des Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz vom 23.5.1960, die Neufassung der Bauordnungsverordnung vom 26.11.1960, gültig ab 1.1.1969 und die Landesbauordnung vom 26.8.1972, sowie die weiterführenden Verordnungen und Erlasse.	
Die durch die Zeichnung, Farbe und Schrift im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden durch die nachfolgenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt:	
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauVG und BauVO)	
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauVG)	
Teilgebiet 1 und 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVG) (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. (2) Zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die unter § 4 (3) genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen. (§ 1 (4) BauVO)	
Teilgebiet 3 und 4 Reines Wohngebiet (§ 3 BauVG) (1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. (2) Zulässig sind Wohngebäude. Die in § 3 (3) genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen. (§ 1 (4) BauVO)	
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 - 20 BauVO)	
Teilgebiet 1 Zahl der Vollgeschosse II = I + IU Grundflächenzahl GRZ = 0,3 Geschossflächenzahl GFZ = 0,4	
Teilgebiet 2 Zahl der Vollgeschosse II = I + IU Grundflächenzahl GRZ = 0,4 Geschossflächenzahl GFZ = 0,7	
Teilgebiet 3 Zahl der Vollgeschosse II = I + IU Grundflächenzahl GRZ = 0,4 Geschossflächenzahl GFZ = 0,7	
Teilgebiet 4 Zahl der Vollgeschosse II = I + IU Grundflächenzahl GRZ = 0,2 Geschossflächenzahl GFZ = 0,3	
1.3 BAUWEISE (§ 22 BauVO)	
Offene Bauweise	
1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1 b und e BauVG)	
Die Lage der Gebäude ist durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung bestimmt. Für die Stellung der Gebäude ist die eingetragene Firststrichung bindend. Garagen sind mind. 5,0 m von der Gehweghinterkante zurückzusetzen.	
1.5 NEBENANLAGEN (§ 14 BauVO)	
Als Nebenanlagen werden Kinderspielflächen, Mülltonnenschränke, Wäschetrocknungs- und Teppichklappgeräte zugelassen.	
1.6 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRÄBUNGEN (§ 9 (1) 9 BauVG)	
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind von Angrenzern auf der Baulandfläche zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschung (Neigung 1:2) bleibt den Eigentümern unbenommen. Entlang der Mönshheimer Strasse wird ein Lärmschutzwand aufgeschüttet. Neigung strassenseits ca. 1:1,5, grundstücksseits 1:3. Die Nutzung der Wallfläche ist mit Ausnahme des Pflanzgebietes nicht eingeschränkt.	
1.7 DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 15 BauVG)	
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern (Ahorn, Linde, Eberesche, Eiche, Hasel, Hainbuche, Liguster, Hartriegel, Wildrosen, Weibdorn usw.) zu bepflanzen.	
1.8 BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 16 BauVG)	
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen sind zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.	
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 110 LBO)	
2.1 GEBÄUDEHÖHE (§ 110 (1) 1 LBO)	
Bei 2-geschossigen Gebäuden = 1 + 1 U darf die Höhe vom Erdgeschossfußboden bis Oberkante Traufgesims nicht mehr als 5,2 m; vom Untergeschossfußboden bis Oberkante Traufgesims nicht mehr als 6,0 m betragen. Bei freistehenden Garagen nicht mehr als 2,6 m.	
2.2 DACHFORM UND AUßERE GESTALTUNG (§ 110 (1) 1 LBO)	
Dachneigung entsprechend Planeintrag. Die Dachdeckung ist aus dunklem Material herzustellen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.	
2.3 AUSSENANLAGEN (§ 110 (1) 1 LBO)	
Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen hin sind - soweit gewünscht - als lebende Hecken, ggfs. in Verbindung mit zurückgesetztem Draht- oder Holzzaun auf höchstens 0,5 m hohen Sockel zulässig. Gesamthöhe höchstens 1,0 m. Betonpfosten sind nicht zulässig. Dergleichen der Strasse sind Stützmauern mit max. 1,0 m Höhe zulässig.	
3. GESTALTUNGSRICHTIGE HINWEISE	
3.1 BEPFLANZUNG (§ 9 (1) 15 BauVG)	
Alle Flächen, die nicht überbaut sind, soweit sie nicht als Gehweg, Hoffläche oder Stellplatz befestigt werden, sollen bepflanzt und gärtnerisch gestaltet werden.	
3.2 Alle Leitungen im Planungsgebiet sind zu verkabeln.	
4. BAURECHTLICHE HINWEISE	
Alle bisher geltenden baurechtlichen Regelungen werden durch diesen nach dem Bundesbaugesetz aufgestellten, qualifizierten Bebauungsplan ersetzt.	

GEMEINDE WINSHEIM KREIS LEONBERG	
BERATUNGSPLAN "THALRAIN II" M 1:500	
VERFAHRENSVERMERKE	
Kartographische Darstellung des Zustandes	Vorgabe der Flurkarte mit Hochzeichnung durch Ingenieurbüro Dipl.-Ing. A. Raff und Dipl.-Ing. P. Vetter 7251 Frielzheim,
Städtebauliche Planung und Darstellung	Arbeitsgemeinschaft Bauleitplanung Architekt: Dipl.-Ing. Gerhard Weber Ingenieure: Dipl.-Ing. A. Raff und Dipl.-Ing. P. Vetter 7 Stuttgart 1, Grillparzerweg 6, T. 202920 7251 Frielzheim,
	10.12.1976. (Unterschrift)
Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauVG	am 7.2.1977. 14.12.1976
Auslegungsbeschluss § 2 (6) BauVG	am 2.5.1977. 14.12.1976
Bekanntmachung der Auslegung § 2 (6) BauVG	am 5.5.1977. 24.12.1976
Beschluss über Bedenken und Anmerkungen § 2 (6) BauVG	am 15.5.1977. 3.1.1977
Satzungsbeschluss	am 19.11.1977. 15.2.1977
Genehmigung § 11 BauVG	am 7.12.1977. 26.5.1977
Erlass der Genehmigungsbehörde Nr.	am 11.12.1977. 642.2
Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung sowie Inkrafttreten § 12 BauVG	am 15.12.1977. 10.12.1977
Öffentliche Auslegung § 12 BauVG	am 15.12.1977. 10.12.1977

GENEHMIGT

gemäß § 11 BBauG i. V. mit § 2 Abs. 2
Ziff. 1, 2. VO der Landesregierung zur
Durchführung des BBauG

Pforzheim, den 26. Mai 1977.

Landratsamt Enzkreis



Burckhart
Burckhart