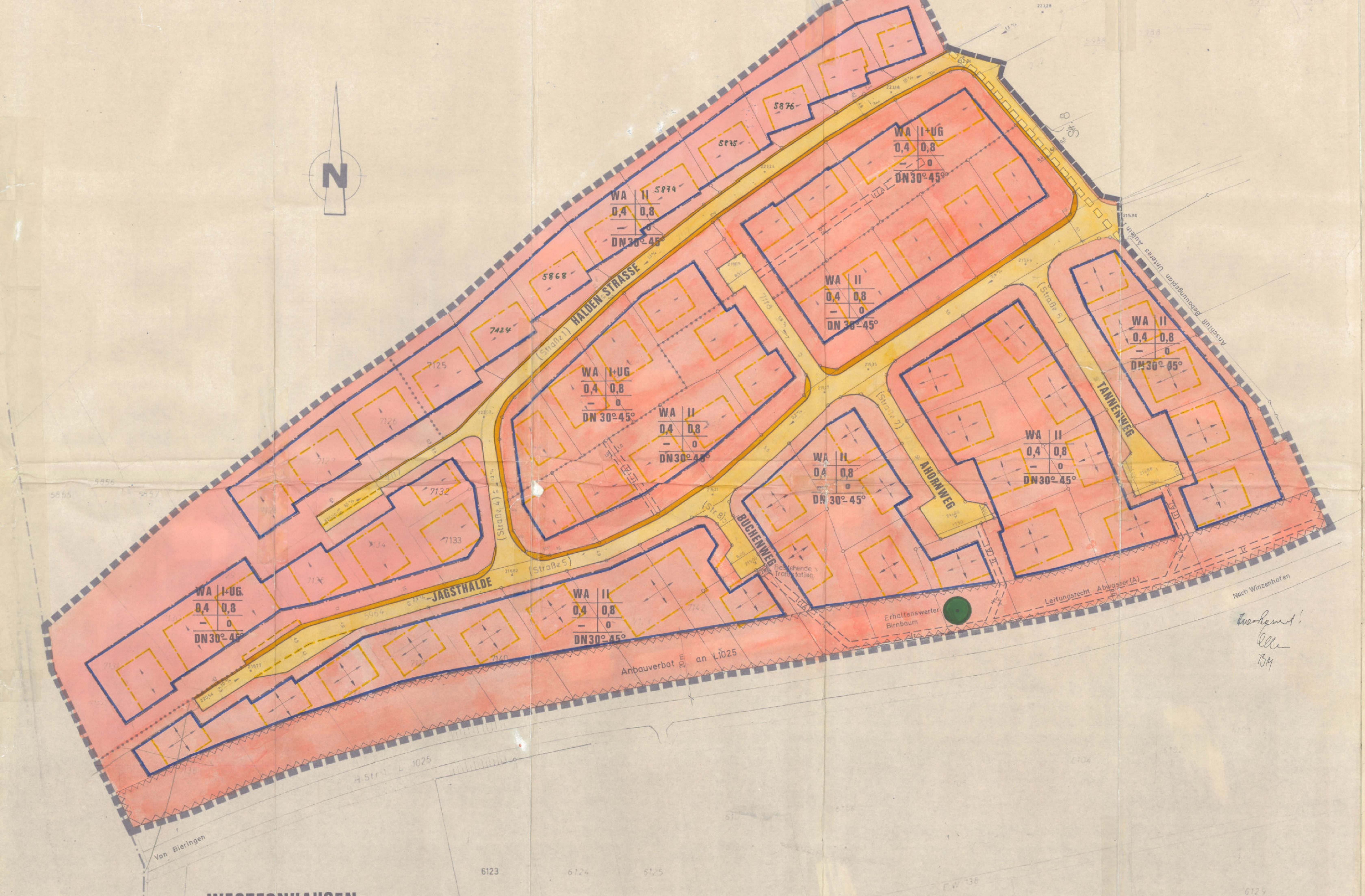
WESTERNHAUSEN 1:500



WESTERNHAUSEN

Fotografische Vergrößerung M1:500
aus Flurkarte M1:2500

LAGEPLAN M1:500

Anerkannt! [Unterschrift] BM

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(~~§§ 5 (2) Nr. 1 und~~ 9 (1) BBauG; §§ 1-15 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(~~§§ 5 (2) Nr. 1 und~~ 9 (1) Nr. 1 BBauG;
§ 16 BauNVO) -21a

I+UG	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert, hier z. B. mit einem als Vollgeschoss anzurechnenden Untergeschoss.
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert, hier z. B. mit 2 Vollgeschossen
0,4	Grundflächenzahl, hier z. B. 0,4 (§ 19 BauNVO)
0,8	Geschoßflächenzahl, hier z. B. 0,8 (§ 20 BauNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG; §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
	nicht überbaubare Grundstücksflächen / überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze — Bauland (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG, §§ 22+23 BauNVO)

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BBauG)
	Stellung der baulichen Anlagen, Firstrichtung zwingend, wahlweise Ausrichtung zugelassen
	Stellung der baulichen Anlagen, Firstrichtung zwingend
	Pflanzbindung, hier z.B. zur Erhaltung eines Birnbaumes
	Fahrbahn / Gehweg — Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 1 und (6) BBauG).
283.00	Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (2) und (6) BBauG)
	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG), hier z.B. Abstandsvorschrift bzw. Sichtfeld nach Straßenrecht
lr(A)	Leitungsrecht Abwasser (A) zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BBauG)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform, Dachneigung	

WA	I+UG
0,4	0,8
–	
DN 30°-45°	

5. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN

	Entfallende Baugrenze
	Entfallende Straßenbegrenzung
	Entfallende Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Entfallende Grundstücksgrenze

Anmerkung:
Zur Bestimmung der Geländehöhe bzw. Kanalhöhe an der Grenze zwischen öffentlichem und privatem Bereich ist vom Bauherrn der Planverfasser oder ein Sachverständiger nach LBO § 79, Abs. 2 hinzuzuziehen.

TEXTTEIL

Grundlagen der Planung sind:

a) Bundesbaugesetz (BBauG)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

c) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

sowie alle Ergänzungen, weiterführenden Verordnungen und Erlasse.

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift (Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, siehe BGBl. 1981 I, Seite 833) getroffenen Festsetzungen werden durch die nachfolgenden Planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

Der Bebauungsplan "Unteres Äulein II", 1. Änderung umfaßt den Bereich des bisherigen Bebauungsplanes

- Unteres Äulein II"
  rechtskräftig seit 19. Juli 1966

und tangiert den Bebauungsplan "Unteres Äulein I" rechtskräftig seit 19. Juli 1966.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BBauG und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 1-15 BauNVO, § 9 BBauG)
den Einschrieben im Lageplan entsprechend:
WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO)
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Nr. 6 BauNVO sind allgemein zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§§ 16 - 21a BauNVO)
den Einschrieben im Lageplan entsprechend:
GRZ = Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
GFZ = Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO

1.3 NEBENANLAGEN UND GARAGEN
(§ 12 BauNVO, § 9 (1) Nr. 4 BBauG, § 14 BauNVO)
sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 30 qm und einer maximalen Firsthöhe von 4 m zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist dann jedoch ein Mindestabstand von 5 Metern einzuhalten.

1.4 BAUWEISE
(§ 22 BauNVO)
den Einschrieben im Lageplan entsprechend.

1.5 BAUGRENZEN
(§ 23 BauNVO)
den Eintragungen im Lageplan entsprechend.

1.6 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (2) BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

1.7 AUFSCHÜTTUNG UND ABGRABUNG
(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)
den Eintragungen im Lageplan entsprechend.

1.8 VERKEHRSANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BBauG)
die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist verbindlich.

1.9 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)
Die Leitungsrechte für Wasser-, Strom-, Gas- und Entwässerungsanlagen, sowie für das Fernsprech- und Drahtfunknetz müssen auf Grundstücken geduldet und grundbuchrechtlich abgesichert werden können.

TEXTTEIL

FORTSETZUNG

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (2) BBauG und § 111 LBO)

2.1 GEBÄUDEHÖHEN
Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Hausgrund und Dachhaut (Oberkante Sparren)
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO in Verbindung mit § 9 (2) BBauG)

für 1- und 2 geschossige Gebäude	talseitig	6,10 m
	bergseitig	3,50 m

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(§ 18 BauNVO und § 2 (4) LBO)
den Einschrieben im Lageplan entsprechend.

2.3 DACHFORMEN
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Es sind geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer) mit 30° und höchstens 45° Dachneigung vorgeschrieben.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

2.4 GARAGEN
(§ 69 LBO und § 3 (2) GaVO)
Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

2.5 ÄUSSERE GESTALTUNG
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Für die Dachdeckung ist rotbraunes, ziegelförmiges Material vorgeschrieben.
Die äußere Gestaltung der einzelnen Gebäude ist aufeinander abzustimmen und in gedeckten Farbtönen zu halten.
Größere Metallflächen an Dach od. Fassade sind zu vermeiden.

2.6 EINFRIEDIGUNG DER GRUNDSTÜCKE
Zur Abgrenzung der einzelnen Grundstücke untereinander und entlang der Erschliessungsstraßen sind nur heimisches Laubgehölz und Holzzäune zugelassen.
Maschendrahtzäune oder Abgrenzungen aus Plastik sind unzulässig. Einfache Holzzäune sind zulässig.
Stützmauern - soweit vom Gelände erforderlich - sind zulässig.
Sie sind den Regeln der Baukunst nachzugestalten.

ALLGEMEINE ANGABEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Der Bestandsschutz bestehender baulicher Anlagen wird dadurch nicht berührt.

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan "Unteres Äulein II" stammt aus dem Jahre 1966.

Er enthält zum Teil noch Festsetzungen, die den heutigen Erfordernissen nicht mehr gerecht werden. Außerdem sollte er an die jetzigen tatsächlichen Verhältnisse angepaßt werden. Die vorliegende Änderungsplanung paßt sich an die jetzigen Gegebenheiten an. Im wesentlichen handelt es sich um die Anpassung der Straßenzüge an den jetzigen Ausbau, um eine großzügigere Festlegung der Bauflächen und die Erhöhung der Geschoßflächenzahl von 0,4 auf 0,8.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem vorhandenen Nutzungszweck in den einzelnen Nutzungsarten. Das Gebiet ist überwiegend bebaut.

Die vorgesehene Bauweise entspricht den hiesigen Bauwünschen.

Die Einteilung der Bauflächen erfolgt im Lageplan als Baugrenze, um dem planerischen Gesichtspunkt des einzelnen Bauherren mehr Freiraum zu geben. Die Höhenlage der baulichen Anlagen kann im Bebauungsplan nicht festgelegt werden, da durch die Möglichkeit des verschiedenen Bauens innerhalb der Baugrenzen und der gegebenen Topographie, jedes Bauvorhaben eine andere Höhenlage erhalten kann. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sollen deshalb in jedem Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.
Die Gebäudehöhen sind wegen der gegebenen Hanglage, die Zahl der Vollgeschosse wegen der in unserem Raum charakteristischen Bauweise so gewählt worden.

Bei den Dachformen sind geneigte Dächer zugelassen, um eine bessere Gestaltungsmöglichkeit geben zu können.
Bei Garagen und Nebengebäuden ist auch ein Flachdach möglich.

Die äußere Gestaltung soll harmonisch sein und sich in das Dorfbild einfügen. Deshalb ist auch vorgeschrieben, daß die Gebäudefarben in gedeckten Tönen zu halten sind und daß für die Dachdeckung rote bis braune Materialien zu verwenden sind.
Damit die öffentlichen Verkehrsanlagen nicht unnötig belastet werden, ist zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5 Metern einzuhalten.

Bei den Einfriedigungen der Grundstücke wurde nur eine negative Abgrenzung vorgesehen, um die unschönen Maschendraht- und Plastikzäune auszuschließen.
Stützmauern werden wegen der Hanglage nicht überall zu vermeiden sein. Sie sind deshalb zugelassen, sollen jedoch in einer den Regeln der Baukunst entsprechenden Form ausgeführt werden. Eine Ausführung oder Verblendung mit Natursteinen ist zwar erwünscht, jedoch nicht Vorschrift, um die wirtschaftliche Situation der Bauenden nicht zu überfordern.

UMFANG DER ÄNDERUNG

1. Maß der baulichen Nutzung
Im Bebauungsplan Unteres Äulein II wurde die Geschoßflächenzahl auf 0,4 festgelegt. Dies ist für I + UG, also 2 Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet mit GRZ = 0,4 nicht ausreichend. Die Geschoßflächenzahl wird deshalb, einheitlich für das gesamte Planungsgebiet, auf 0,8 festgesetzt; dies entspricht dem höchst zulässigen Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 (1) BBauG.

2. Baugrenze
Die Baugrenzen wurden auf Wunsch der Anlieger im gesamten Baugebiet großzügiger gestaltet.

3. Verkehrsflächen
Die Verkehrsflächen, im Bebauungsplan vom 19. 7. 1966 als öffentliche Flächen ausgewiesen, werden im vorliegenden Plan getrennt als Straße, Gehweg, Schrammbord ausgewiesen. Dadurch ergeben sich teils geringfügige Veränderungen der Gesamtbreite der Verkehrsflächen.
~~Im Bereich des~~ Nördlich vom Grundstück 7134 wurde die Fahrbahn von 3,50 m auf 5,50 m verbreitert, dies schafft eine Zufahrtsmöglichkeit zu Grundstück 7135. Im Bereich der Flurstücke Nr. 7129, 7137, und 7138 wird die Straße wie im Plan dargestellt, gebaut. Die Grundstücksgrenzen im Bereich der Flurstücke Nr. 7154 und Nr. 7142 (Buchenweg) sowie Nr. 7132 (Haldenstraße) sind aufgrund entfallender öffentlicher Grünflächen gemäß Lageplaneintragung geändert.

4. Grundlagen der Änderung/
Der Änderung liegt der Bebauungsplan "Unteres Äulein II", genehmigt am 19. 7. 1966, zugrunde.
~~Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bleiben, sofern sie nicht in obiger Änderung enthalten sind, in Kraft.~~

5. Die zwischenzeitlich errichtete Trafostation Buchenweg im Bereich Flurstück Nr. 7154 wurde im Lageplan nachgetragen.

6- Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden im Baugenehmigungsverfahren von der zuständigen Baurechtsbehörde festgelegt.

Schöntal, den 27. Juni/05. Oktober 1983

[Unterschrift]
(Hehn)
Bürgermeister

IPG Seutter + Zülow
Postfach 1764 · Albstraße 32
D-7014 Kornwestheim
Fernruf (07154) 2506

Gefertigt: Kornwestheim, den 27.06./05.10.83 [Unterschrift] Zülow
Entwurf und Zeichnung stehen nach DIN 34 unter Schutz

L30

GEMEINDE SCHÖNTAL
HOHENLOHEKREIS

Stempel: LANDRATSAMT HOHENLOHEKREIS
Genehmigt! Künzelsau, den 20. DEZ. 1983 Landratsamt

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN UNTERES ÄULEIN II WESTERNHAUSEN

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 2a Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 28.10.83 bis 28.11.83
Auslegung bekannt gemacht am 20.10.83 durch Einrücken in das Amtsblatt der Gemeinde Schöntal vom 20.10.1983 Nr. 42
Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 29.11.1983
Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom LRA Hohenlohekreis mit Erlaß vom 20.12.1983
Ausgelegt gemäß § 12 BBauG ab 29.12.1983
Genehmigung durch Auslegung bekannt gemacht am 29.12.1983 durch Einrücken in das Amtsblatt der Gemeinde Schöntal vom 29.12.1983 Nr. 52/83
In Kraft getreten am 29.12.1983

Stempel: GEMEINDE SCHÖNTAL HOHENLOHEKREIS

Schöntal, den 3. Januar 1984

[Unterschrift]