

**Zeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung

- MD Dorfgemeinschaft
- WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 3 Wo maximal 3 Wohnungen je Gebäude zulässig
- 0,4 0,6 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse
- m.Hb. mit Höhenbeschränkung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser

Stellung baulicher Anlagen

- Hauptfirst- und Hauptgebäudeorientierung

Verkehrsfächen

- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Strassenverkehrsfächen
- Öffentliche Parkfläche

Rächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung

- Versorgungsflächen

Elektrizität

- Grünflächen
- Grünflächen
- Spielplatz

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Erhaltung Bäume
- Anpflanzen: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

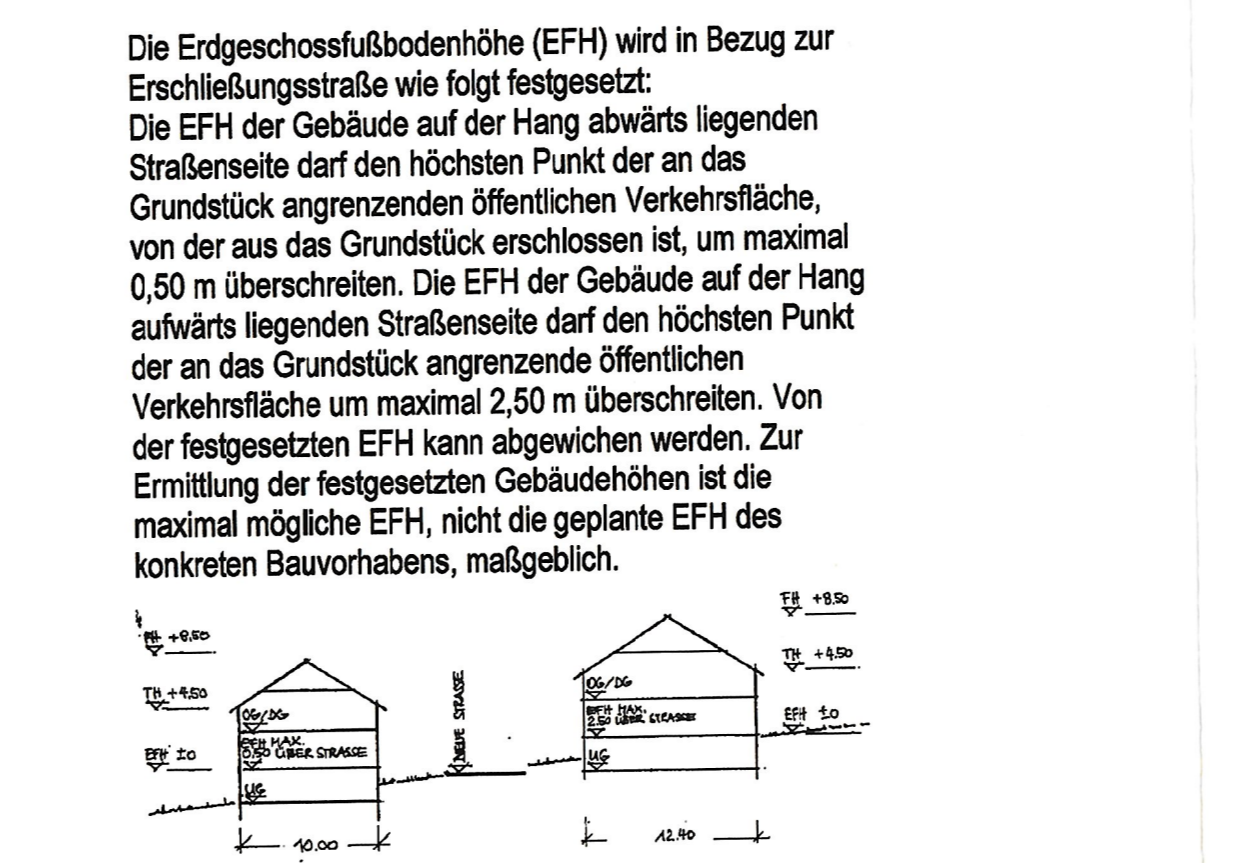
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung sonstiger Festsetzungen
- Alliastenverdachtsfläche
- Günstiges Dach, Satteldach
- Dachneigung entsprechend dem Einschrieb im Lageplan
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Finkenweg / Schwadengärten'
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Textteil**

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I. S. 3782)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132); geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Planzonenverordnung (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
- Landesbauordnung (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521); geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 780)
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I. S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1950)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205); geändert durch Gesetz vom 20.06.1990 (BGBl. I. S. 1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1950)

I	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 (1) BauGB i.V.m. mit BauNVO
1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) BauGB, § 1 BauNVO
	<b>Allgemeines Wohngebiet</b> Zulässig sind	§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 (6) BauNVO
	• Wohngebäude, • die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen sind nicht zulässig.	
	<b>Dorfgebiet</b> Zulässig sind	§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 5 BauNVO und § 1 (5) + (6) BauNVO
	• Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, • sonstige Wohngebäude, • Kleinstanlagen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen • Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, • Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Schalterbergsgewerbes, • sonstige Gewerbebetriebe, • Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind • Gartenbetriebe, • Tankstellen • Vergnügungsstätten im Sinne des § 48 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) 1. BauGB, § 16-21a BauNVO
	GRZ entsprechend den Eintragungen im Lageplan als Höchstgrenze	
	Anzahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan als Höchstgrenze	
	Die Gebäudehöhe (Traufhöhe), gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe, wird bei den Gebäuden am Finkenweg auf 5,50 m, in den sonstigen Bereichen auf 4,50 m beschränkt. Die absolute Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird auf 8,50 m beschränkt, gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante Firstziegel.	



- 3. Bauweise** § 9 (1) 2. BauGB, § 22 (4) BauNVO  
abweichende Bauweise wie offene Bauweise, die Länge der Gebäude darf maximal 18 m betragen § 22 (2) BauNVO
- 4. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.** § 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- 5. Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) 2. BauGB  
Hauptfirst- und Hauptgebäudeorientierung. Eine Abweichung bis 20° ist zulässig.
- 6. Garagen und Stellplätze** § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO  
Stellplätze sind außer auf den überbaubaren Grundstücksflächen auch im seitlichen Grenzabstand zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist auf der privaten Grundstücksfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m anzulegen.
- 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 (1) 6. BauGB  
Im Bereich der von der neuen Straße erschlossenen Grundstücke wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf maximal 3 begrenzt.
- 8. Verkehrsflächen** § 9 (1) 11. BauGB  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- 9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 (1) 11. BauGB  
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Fuß- und Radweg bzw. als öffentliche Parkfläche festgesetzt. Die Aufteilung der Parkflächen ist nicht verbindlich. Zufahrten zu notwendigen privaten Stellplätzen der anliegenden Bauflächen werden zugelassen.
- 10. Versorgungsflächen** § 9 (1) 12. BauGB  
Netzstation für die Stromversorgung
- 11. Öffentliche Grünflächen mit der eingetragenen Zweckbestimmung** § 9 (1) 15. BauGB  
Kinderspielfeld
- 12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** § 9 (1) 17. BauGB  
Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung der baulichen Anlagen an die öffentliche Verkehrsfläche sind zulässig. Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind unzulässig. Stützmauern sind in Form von Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zu zulässig.
- 13. Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) 20. BauGB

- 14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen** § 9 (1) 21. BauGB  
Das im Lageplan auf Flurstück 66/1 näher bezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht zugunsten der rückwärtigen Bauflächen. Das im Lageplan auf Flurstück 68 näher bezeichnete Leitungsrecht besteht zugunsten des Stromversorgungsunternehmens.
- 15. Bäume zu erhalten** § 9 (1) 25. BauGB  
Die im Lageplan näher bezeichneten Baumstandorte sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 16. Bäume anzupflanzen** § 9 (1) 25. BauGB  
Auf den im Lageplan bezeichneten Baumstandorten sind standortgerechte Einzelbaumarten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unter folgenden Arten ist auszuwählen:  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Esche (Fraxinus excelsior)  
Stiel-Eiche (Quercus robur)  
Winter-Linde (Tilia cordata)  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Rote Erle (Alnus glutinosa)  
Hainbuche (Corylus avellana)  
Obstbäume (Hochstamm)
- 17. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 (7) BauGB
- 18. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** § 1 (4) BauNVO

**II Hinweise**

- 1. Das Plangebiet ist Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Unterweissach II“. Die aktuellen Förderrichtlinien erhalten Sie beim Bürgermeisteramt.
- 2. Dachaufbauten, Dachneigungen und Dachfenster:  
Die Satzung über örtliche Bauvorschriften, hier: Dachaufbauten, Dachneigungen und Dachfenster der Gemeinde Weissach im Tal vom 13.01.2000 mit Änderung vom 11.07.2002 ist zu beachten. *sh. § 1 Bauvorschriften zu 6.7*
- 3. Bodenschutz bei Baumaßnahmen (Hinweise des Landratsamtes Rems-Murr):  
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Bodenschutzgesetzes des Landes (BodSchG) zu berücksichtigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer „Vor-Ort-Verwertung“ ist dabei grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis Rechnung zu tragen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwendung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastung (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Baustoffabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden können. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von weiterem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Für den Umgang mit Böden, die für Erdauffüllungen vorgesehen sind, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 „Luft – Boden – Abfall“ des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg. Auf das Hinweisblatt Nr. 11 „Erdauffüllungen“ wird verwiesen. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die Bundes-

Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ (Technische Regeln) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall.

4. Grundwasser:  
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Aus Gründen des Bodenschutzes wird empfohlen, die Dachwasser in einer Zisterne zu sammeln und zur Bewässerung der Außenanlagen, ggf. auch für die Toilettenspülung zu benutzen.

6. Altlasten:  
Die im Lageplan gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche auf dem Grundstück Finkenweg 8, 8/1 wurde übernommen aus der historischen Erhebung des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis. Der Altstandort wurde am 23.05.1998 auf dem Beweinsniveau BN: 0 mit dem Handlungsbedarf HB: „B“ Belassen zur Wiedervorlage, bewertet.

7. Lärmemissionen entlang der Kreisstraße K 1843  
Die schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet „Sandacker“ des Ingenieurbüro Haisch, Backnang, vom April 1994 ergab an der K 1843 im Bereich Backnanger Straße bereichsweise geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für die Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes; die Orientierungswerte für die Nutzung eines Misch- oder Dorfgebietes wurden nicht überschritten. Es wird daher den Eigentümern empfohlen, für den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der K 1843 durch entsprechende Grundrisanordnung oder passive Immissionschutzmaßnahmen (wie Schallschutzfenster) Sorge zu tragen. Vom Straßenbausträger werden Lärmschutzmaßnahmen nicht errichtet und nicht ersetzt.

8. Förderprogramme der Gemeinde  
Auf verschiedene Förderprogramme der Gemeinde Weissach im Tal wird hingewiesen; beispielsweise zu den Themen:  
- Thermische Solarenergienutzung, Brennwerttechnik, Niedrigenergiehäuser  
- Energiesparleuchten  
- Regenwasseranlagen sowie Fassadengestaltungen und Dachbegrünung.  
Die jeweils aktuellen Förderrichtlinien sind beim Bürgermeisteramt zu erhalten.

**Satzung über örtliche Bauvorschriften**

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Backnanger Straße / Finkenweg“ der Gemeinde Weissach im Tal entsprechend § 74 LBO

**§ 1 Örtliche Bauvorschriften**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Backnanger Straße / Finkenweg“ werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften erlassen:

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74 (1) 1. LBO
  - 1.1 Dachform**  
Entsprechend dem Planeinschrieb ist zulässig:  
Satteldach, Günstiges Dach (Pultdach o.ä.)  
Dachneigung entsprechend dem Einschrieb im Lageplan  
Dachaufbauten und Dachauschnitte sind zulässig, soweit sie nicht die Höhe der Dachlänge  $2/3$  überschreiten und der Abstand vom Ortsgang mindestens 1,5 m beträgt. Es gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Weissach im Tal vom 13.01.2000 mit Änderung vom 11.07.2002. *Bemerkung: Die Dachaufbauten sind mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Weissach im Tal vom 26.04.2002 abzuweichen.*
  - 1.2 Dachmaterialien**  
Als Dachbedeckung für die Satteldächer sind ausschließlich Dachbedeckungen mit Ziegeln und anderen Dachsteinarten in roter bis brauner Tönung zulässig. Wellfaserzementplatten, Schiefer oder gleichartige Materialien sind nicht zulässig.
  - 1.3 Gestaltung der Fassaden**  
Folgende Materialien sind zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Holz.  
Zur fächigen Farbgebung sind Farben in den Hellwertwerten zwischen 20 und 80 zu verwenden. Grelle und reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

§ 74 (1) 3. LBO

**2. Einfriedigungen**

Als Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Sockelmauern aus Naturstein, Beton oder Kunststein bis max. 0,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche; Ergänzungen durch Hecken bis max. 1,0 m Höhe sind zulässig
- Holzzäune bis max. 1,0 m Höhe, die möglichst in Hecken einzuwachsen sollten.

Einfriedigungen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig in Ausführungen aus:

- weissen Holzbohlen
- Spannschichten Knotenzäunen
- Hecken.

§ 74 (2) 2. LBO i.V.m. § 7 (1) LBO

**3. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Bei der Errichtung von Wohnungen sind für jede Wohnung zwei geeignete Stellplätze herzustellen (notwendiger Stellplatz). Für Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 50 m<sup>2</sup> ist ein geeigneter Stellplatz herzustellen.

**§ 2 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: *Gerhard Weissach im Tal, den 2.12.2002*  
Bürgermeister Deuschle

Rems-Murr-Kreis

**Gemeinde Weissach im Tal**

**Gemarkung Unterweissach**

**Bebauungsplan Backnanger Straße / Finkenweg**

11.04.2002 / 12.09.2002 / 19.09.2002

Stand der Planunterlagen: Februar 2002  
gef. Ing. Büro Siegel und Ostermann, Backnang  
Stralbenplan: Ing. Büro Frank, Backnang

Bebauungsplanung: Ernst Frey - Architekt und Stadtplanung  
Friedr. Koch, Dipl.-Ing.  
Erwin Hageholz-Sträbe 78  
70776 Stuttgart

Verfahrensvermerk: Aufstellungsbeschluss § 2 (4) BauGB  
gelteht: 09.11.2000  
bekanntgemacht: 30.11.2000  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB  
vom: 23.11.2001  
bis: 23.12.2001  
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
gelteht: 11.04.2002  
öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB  
vom: 26.04.2002  
bis: 27.05.2002  
Bekanntmachung im Amtsblatt  
vom: 18.04.2002  
erneute öffentliche Auslegung § 3 (3) BauGB  
vom: 04.10.2002  
bis: 04.11.2002  
Satzungsbeschluss § 10 BauGB  
vom: 21.11.2002  
Rechtsverbindlich durch Bekanntmachung § 12 BauGB  
vom: 05.12.2002  
Entscheidungsansprüche § 44 BauGB  
entsuchen: 31.12.2005

Ausgefertigt: *Gerhard Weissach im Tal, den 2.12.2002*  
Bürgermeister Deuschle