

Landkreis Rems-Murr  
Gemeinde Weissach im Tal  
Gemarkung Cottenweiler

**BEBAUUNGSPLAN**  
**für das Gebiet**  
**S p a t z e n h o f**  
**(siehe Lageplan M 1: 500)**

**Zugrunde liegt die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968.**

**Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)**

**1.1 Bauliche Nutzung**

1.11 Art der baulichen Nutzung  
(§§ 1 - 15 BauNVO)

1.12 MaB der baulichen Nutzung  
(§§ 16 - 21 BauNVO)

Das Gebiet ist als reines Wohngebiet (WR) und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt	bei Z =	GRZ	GFZ
	Verdichteter Flachbau (Atriumbauweise) im Mittelteil zwischen Lerchenstraße, Spechtstraße und Amselstraße sowie Platz Nr. 49 - 51 und 90 - 91	I + UG	0,6
Einzel- und Doppelhäuser mit geneigtem Dach im Ostteil entlang dem Langwiesenbach	I + UG	0,4	0,6
Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zwischen Lerchen-, Falkenstraße und K 1842	I + UG	0,4	0,6
Einzelhäuser mit geneigtem Dach	II	0,4	0,8

**1.13 Ausnahmen**

im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im Reinen Wohngebiet nicht zulässig

**1.14 Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBO)

siehe Planeinschriebe

**1.2 Bauweise**

siehe Planeinschriebe  
Für verdichteten Flachbau (Z = I+UG): besondere Bauweise hier: Atriumbauweise (Winkel-, U- oder Innenhofhäuser) mit Grenzbau an mindestens einer Seite.

**1.3 Stellung der baulichen Anlagen**

siehe Planeinschriebe

(§ 9 Abs.1 Nr.1b BBauG)

Die eingestrichelten Baukörper stellen eine Empfehlung dar.

#### **1.4 Nebenanlagen**

im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur zulässig, soweit sie unmittelbar im Zusammenhang mit den Hauptgebäuden stehen und nicht mehr als 5,0 m über die Baugrenze vortreten, Hierunter fallen insbesondere Sichtschutzmauern, Pergolen usw. Freistehende Nebenanlagen sind nicht zulässig

#### **1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d BBauG)

Die Wohnhäuser im verdichteten Flachbau sind entsprechend der Hangneigung derart hintereinander anzuordnen, daß der freie Ausblick gewährleistet ist. Für diesen Bereich wurden 8 Geländeschnitte gefertigt, in denen die EFH der Geb. eingetragen und dargestellt wurden. Die eingetragene EFH ist eine Maximalhöhe, Unterschreitungen sind zulässig.

Im Rahmen der Bauplanung ist der Nachweis über exakte Höhenlage durch die Eintragung von Untergeschoß- und Erdgeschoßhöhen der geplanten und bereits erstellten Nachbargebäude in von Vermessungsingenieuren gefertigten Schnitten zu erbringen.

#### **1.6 Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG)

sind nur auf den hierfür im Lageplan festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, soweit zusätzliche Stellplätze oder Garagen in unmittelbarem Zusammenhang mit den festgesetzten Einstellmöglichkeiten erstellt werden können und sofern die Zufahrt möglich ist. Für jede Wohnung ist eine Garage und für je 2 Wohneinheiten ist ein Stellplatz nachzuweisen.

Öffentliche Stellplätze nach Planeinschrieben.

Bei den Einzelhäusern sind die Garagen innerhalb der Baugrenzen zu erstellen.

Auf den direkt anfahrbaren Grundstücken im Bereich der Einwohnungs Häuser ist die Erstellung von Einzelgaragen auf den hierfür im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor Garagen, die an öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, ist ein Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.

#### **1.7 Höhenlage der Verkehrsflächen**

und Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist verbindlich und bei der Ausführung der Bauten zu beachten. Soweit Verkehrsflächen als Wege unter 5,0 m Breite im Bebauungsplan festgesetzt sind, ist ein Verkehrsanschluß der Grundstücke (ausgenommen Krankentransporte, Feuerwehr, Ölanlieferung u.ä.) nicht möglich.

#### **1.8 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

sind im Bebauungsplan für 1 Trafostation festgesetzt. Sie sind in Höhe und Umfang den benachbarten Garagen anzupassen.

### 1.9 Mit Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

dienen der Einlegung von Abwasser- und Versorgungsleitungen, bzw. elektrischen Leitungen zugunsten der KAWAG.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

### 2.1 Grenz- und Fensterabstände nach §§ 7 - 9 LBO

### 2.2 Gebäudegruppen

Für Bauabschnitte, bei denen Gebäude in enger Verbindung mit den Nachbargebäuden entstehen, z.B. bei den Gartenhofhäusern, sind die baulichen Voraussetzungen der Nachbarn zu berücksichtigen (tieferer Gründungen bei Grenzmauern). Die beiden so angrenzenden Bauherren haben sich untereinander zu verständigen. Die vorgesehenen Fundierungsmaßnahmen sind in den Bauanträgen deutlich einzuzeichnen. Die Eigentümer der Nachbargrundstücke, bei denen auf die Grenze gebaut wird müssen über diese Maßnahmen vom Bürgermeisteramt unterrichtet werden. Dazu ist notwendig, daß ein Querschnitt für das Grenzfundament angefertigt und den Nachbarn zugesandt wird.

### 2.3 Dachformen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**110 D → 2. Änderung – seit 08.12.1993 rechtskräftig:**  
Der Textteil vom 17. 10. 1974 des Bebauungsplanes „Spatzenhof“ welcher seit 06.05.1976 rechtskräftig ist, wird in Ziffer 2.3 unter Punkt 1a) wie folgt ergänzt: Dachaufbauten sind nicht zulässig.



- 1a) Im Bereich des verdichteten Wohnungsbaus sind Flachdächer (bis 3°) mit Kiesdeckung festgesetzt.
- 1b) Für Platz 7+8 sowie 17-18 sind Flachdächer (bis 3°) mit Kiesdeckung kombiniert mit einseitigen Pultdächern oder Satteldächern mit einer Neigung von 22-30° zugelassen. Die Pultdächer bzw. Satteldächer sind mit Eternitschiefer oder Ziegeln (Farbe braun) zu decken. Die in Plan eingetragenen Firstrichtungen und Dachneigungen sind einzuhalten. Dachaufbauten und Kniestöcke sind nicht zulässig.
- 1c) Für die Plätze 13-16 sind Flachdächer (bis 3°) mit Kiesdeckung, kombiniert mit einseitigen Pultdächern mit einer Neigung von 15-22° zugelassen. Im Übrigen siehe Ziff. 1b.



2. Im eingeschossigen Wohnungsbau entlang dem Langwiesenbach sind Pult- und Satteldächer zugelassen, entweder mit Eternitschiefer oder Ziegeln (Farbe dunkelbraun oder grafit) gedeckt.

Im zweigeschossigen Wohnungsbau sind Satteldächer zugelassen, jedoch können auch Pultdächer geplant werden, die die Höhe des Firstes bei Satteldächern nicht übersteigen.



3. Im Bereich zwischen Lerchen-, Falkenstraße und K1842 sind geschoßversetzte Gebäude anzustreben. Satteldächer, Pultdächer und asymmetrische Dächer sind möglich, Walmdächer sind nicht zulässig.

- 2.4. Äußere Gestaltung**  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Die Gebäude sind in hellen Farben zu verputzen, zu Schlämmen oder zu verkleiden. Für Fassadengliederungen und Giebelverschalung können Teilflächen mit dunklem Holz oder Asbestzementschalugen verwendet werden. Metall-oder farbige Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
- 2.5 Höhenverstaffelung der Baukörper** Die im Plan eingetragenen Geschößzahlen sin verbindlich. Die einzelnen Gebäude sind der Hangneigung entsprechend abzustaffeln.
- 2.6 Einfriedigungen** Gegen die Verkehrsflächen sind Zäune nicht zulässig: Bepflanzungen an der Straßengrenze dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
- Besondere Bauweise:  
Einfriedigungen zwischen Nachbargrundstücken können in durchbrochenem Sichtmauerwerk oder als Sichtbehindernde dunkelgestrichene Holzblenden ausgeführt werden .  
Andere Bauweise:  
Trennende Zäune und Mauern an den Straßen sowie Mauer zwischen den Grundstücken der Einzelgebäude sind nicht zugelassen. Jedoch dürfen Zäune zwischen den Grundstücken erstellt werden und sollen in Holz ausgeführt werden.
- 2.7 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**  
(§111 Abs. 1Nr.4 LBO) sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Stellplätze und Wege benötigt werden.
- 2.8 Garagen** Welche nicht unter gemeinsamem Dach mit dem Haupt- gebäude liegen, müssen Flachdach (bis 3°) erhalten. Die Gesimsausbildung ist derjenigen der Wohngebäude anzupassen. Erdgedeckte und unterirdische Garagen sind ausreichend mit Erdreich abzudecken, sodaß die Anlage von Grünflächen möglich ist. Es können auch Fertiggaragen mit Attikaumrandung ausgeführt werden. Schräggeneigte Dächer dürfen nicht verwendet werden.
- 2.9 Bauanträge** Werden Fertighäuser geplant, so sind die Planungsunterlagen vor der Einreichung von Bauanträgen vorzulegen und vom Bürgermeisteramt auf die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan hin zu prüfen.
- 3. Elektrische Energieversorgung** Die elektrische Stromzuführung für die einzelnen Gebäude ist verkabelt auszuführen. Die Straßenbeleuchtung wird ebenfalls verkabelt hergestellt.
- 3.1 Radio-und Fernsehantennen** Die Gebäude innerhalb des Bebauungsplans werden durch verkabelte Fernsehanschlüsse angeschlossen an eine Gemeinschaftsantenne. Die Kosten hierfür trägt der Bauende.

**3.2 Telefonanlagen**

Sämtliche Gebäude werden durch Telefonkabel mit an die Hauptleitung angeschlossen.

Städtebauliche Planung für den Innenbereich: Planungsgruppe Lutz und Wick  
7000 Stuttgart 1, Hauptmannsteute 65

Städtebauliche Planung für den Aussenbereich: Rudolf Ocker, Freier Architekt,  
7153 Weissach im Tal, Tägferhale 10

Straßenplanung: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Helmut Haisch, 7150  
Backnang, SeelacherWeg 15

Tiefbauplanung: Dietmar Frank, Hoch- und Tiefbauingenieur, 7150  
Backnang, Potsdamer Ring 15

Gefertigt:  
Fellbach, den 17. OKT 1974

Ingenieurbüro für Vermessungswesen  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl. Ing. Richard Henn  
7012 Fellbach  
Esslinger Str. 123, Telefon (0711) 584917