

Gemeinde Weissach im Tal
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

Eselwiesen - 2.Änderung

nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Rechtsgrundlagen sind: - das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997
 - die Landesbauordnung (LBO) vom 8.8.1995
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990
 - die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990

in Ergänzung zum Bebauungsplan „Eselwiesen – Änderung“ wird neu festgesetzt:
 (die fettgedruckten Angaben sind die geänderten Bereiche zum Bebauungsplan)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung :

1.5 Garagen und Stellplätze § 12 (6), 23 (5) BauNVO

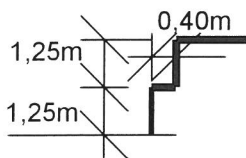
Garagen sind **nur** innerhalb **der ausgewiesenen Flächen oder** der überbaubaren Flächen zulässig.

1.7 Bepflanzung §9 (1) 25 a BauGB:

Zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen sind gemäß der Planzeichnung zur Eingrünung und Einbindung des Baugebiets in die Landschaft Baumpflanzungen anzulegen aus mittelhoch- bis hoch wachsenden einheimischen und standortgerechten Laubbäumen, wie Roterle, Esche, o.ä. Nadelgehölze sind nicht zugelassen, **ersatzweise Bepflanzung ist möglich.**

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) 17 BauGB:

Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind anzugleichen. Die Abstufung durch Felsen, Pflanztröge o.ä. ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Alternativ sind terrassierte Stützmauern (Höhe bis 1,25 m) zur Angleichung an das Nachbargrundstück zulässig. (siehe Skizze)



H max pro Terrassierung = 1,25m

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und §74 LBO)

2.1 Dachformen §74 (1) 1 LBO:

zugelassen sind Flachdächer (DN 0° - 3°) **auch als lichtdurchlässige Dächer** und Satteldächer DN 15° - 20°; Flachdächer sind entweder zu begrünen oder mit einer geneigten Attika (DN 60° und einer Höhe von 1,0 m senkrecht gemessen) zu versehen. Bekieste Flachdächer sind nicht zugelassen.

2.2 Gebäudehöhen § 74 (1) 1 LBO:

gemessen von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis OK Attika h= max. 7,00 m, **für geneigte Dächer Firsthöhe max. 7,50 m ab EFH**, fertigungsgebundene technische Anlagen dürfen die Gebäude um nicht mehr als 3,50 m überragen, (§16 (4) BauNVO) Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

Die in der Planzeichnung eingetragene EFH sind mit einer Toleranz von +/- 20 cm bindend festgesetzt.

2.5 Bodenbeläge §74 (1) 3 LBO:

Für Stellplätze und andere befestigte Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. **Untergeordnete Flächen, außerhalb der überbaubaren Flächen (Bspl.: Teile von Zufahrtsrampen oder Zufahrten /Zugängen), werden auch mit wasserundurchlässigen Belägen zugelassen.**

Gemeinde Weissach im Tal

**Begründung zur 2. Änderung
im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB
„Eselwiesen – 2. Änderung“**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung erstreckt sich auf das Grundstück Gemarkung Unterweissach, Stuttgarter Str. 67, Flst. 1227/4.

2. Gegenwärtiger Zustand

2.1 Das Grundstück Stuttgarter Str. 67 ist als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossfläche von 0,8 ausgewiesen. Es ist eine Bebauung mit Flachdach, im schriftlichen Teil zum Bebauungsplan auch mit geneigtem Dach (DN 15° - 20°), bei einer Attika von max. 7m, gemessen ab der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe, festgesetzt.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Befestigte Flächen außerhalb der überbaubaren Fläche sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen zwischen den Grundstücken sind im zeichnerischen Teil vorgegeben.

Abgrabungen/Aufschüttungen sind bis max. 60 cm zulässig.

3. Ziel und Inhalt der Planung

3.1 Handlungsbedarf und Verfahren

Auf dem Grundstück Stuttgarter Str. 67 ist der Neubau einer zusätzlichen Lagerhalle, eines Doppelcarports und einer Doppelgarage geplant. Damit verbunden ist eine Erweiterung des bestehenden Baufensters.

Es besteht Handlungsbedarf i.S. des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bzgl. einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung. Die 2. Änderung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung und wird auf der Grundlage des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bei einer Grundfläche von 1429 qm ergeben sich abweichende materielle Anforderungen. In diesem Fall ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten diese Eingriffe als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Konzept werden ersatzweise Pflanzungen zugelassen, um dem Grundstück eine zusätzliche Garagenfläche zuzuordnen.

Durch die Vergrößerung des bestehenden Baufensters und die Festlegung eines Garagenbaufensters außerhalb der bisherigen überbaubaren Fläche wird sowohl eine Nachverdichtung als auch eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung planerisch realisiert. Stadtgestalterische Anforderungen werden berücksichtigt, da die sonstigen Angaben zu Art und Maß der Nutzung, sowie der Bauweise erhalten bleiben.

4. Inhalt der Änderungen

4.1 Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Im Südwesten des Grundstücks wird die Baugrenze, zur Integrierung der geplanten Halle ins bestehende Gelände, auf einer Tiefe von 5m nach Süden verschoben. Damit vergrößert sich das Baufenster um ca. 70 qm.

4.2 Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB/ Garagen)

Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren

Fläche

zulässig. Im Osten wird ein zusätzliches Garagenbaufenster geschaffen.

4.3 Bodenbeläge

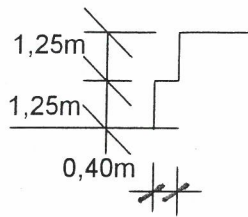
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Untergeordnete Flächen außerhalb der überbaubaren Fläche (Bspl.: Teile von Zufahrtsrampen oder Zufahrten /Zugängen), werden auch mit geschlossenem Belag zugelassen.

4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Alternativ sind höhere Abgrabungen als 60cm zulässig, wenn durch terrassierte Stützmauern bis 1,25m Höhe die Anpassung, an die Nachbargrundstücke, gewährleistet ist.



H max pro Terrassierung = 1,25m

4.5 Pflanzgebote

(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Es entfallen 2 Baumstandorte im östlichen Grundstücksbereich zwischen den Grundstücken (hochstämmige Obst/ bzw. Laubbäume)

Die Änderungen sind im Planteil zeichnerisch dargestellt. Es ist eine ersatzweise Bepflanzung im südlichen Grundstücksbereich vorzusehen.

4.6 Erdgeschossfußbodenhöhe

Aufgrund der vorhandenen Zufahrtsrampe und des vorhandenen Geländes wird für den Bereich der Erweiterung der Baugrenze, d.h. für den geplanten Neubau der Lagerhalle, eine zusätzliche Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

5. Schutzgüter

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

6. Erschließung und Bodenordnung

Die Erschließung ist über die vorhandenen Anlagen gesichert. Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an. Zur Realisierung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als gewerblich genutzte Fläche dargestellt. Die Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Voraussetzung ist die Sicherung der leitungsrechten Gebäudekanten und der vorhandenen Leitungen durch Tiefergründung, sowie der Haftungsausschluss der Gemeinde für Hochwasserschäden.

Das Verfahren zur Bebauungsplanänderung wird nach § 13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Auenwald, den 07.01.2009

Gemeinde Weissach i.T.

J. Schölzel
Bürgermeister

Architekturbüro Sperling
Grundweg 15-1
71549 Auenwald

M. Sperling
Freier Architekt