

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- § 2 (4) Planzeichenverordnung -

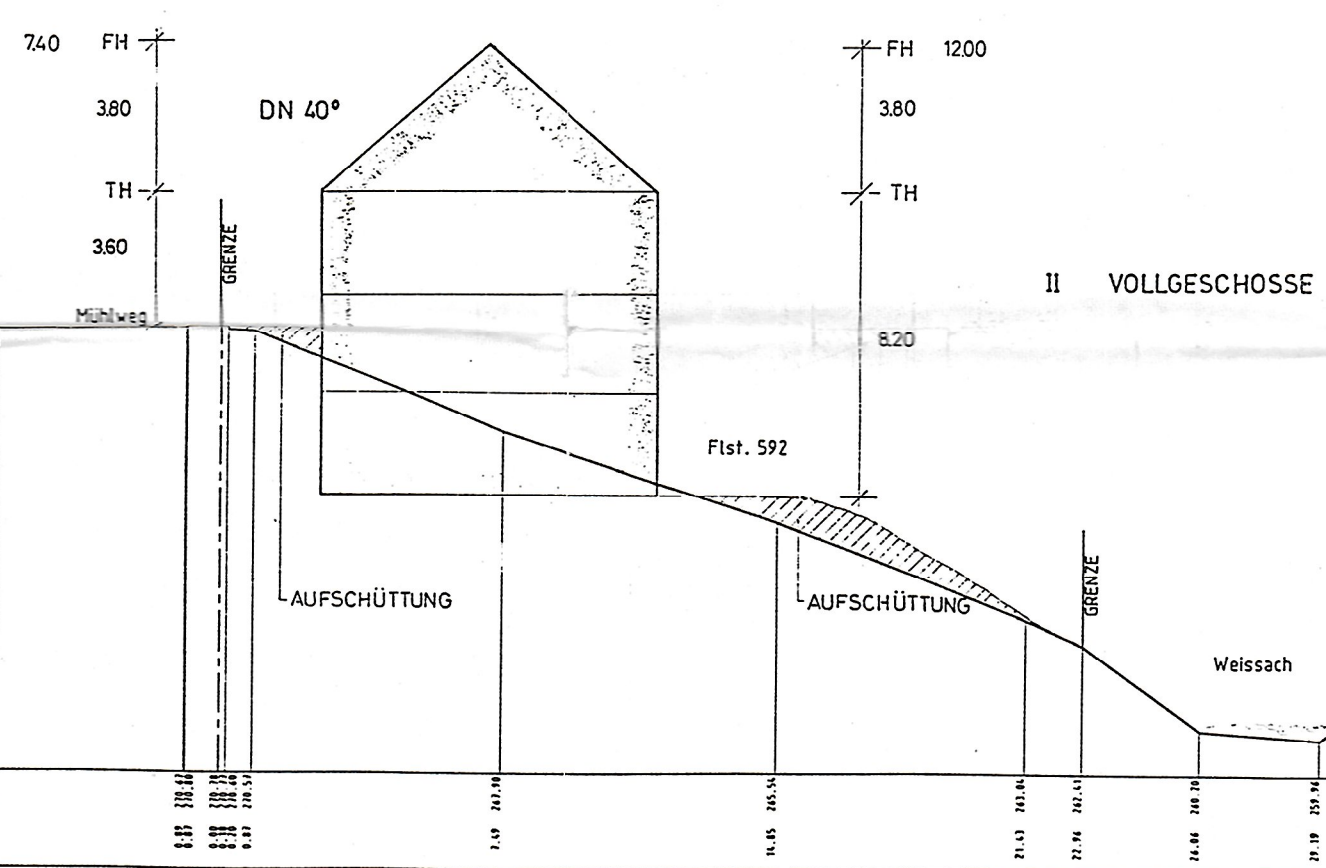
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)	
Q2	Grundflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0,2 (§ 19 BauNVO)
0,3	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0,8 (§ 20 (2) BauNVO)
II	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (5) LBO)
BAUWEISE UND BAUGRENZE (§ 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22-23 BauNVO)	
O	Offene Bauweise (§ 22(2) 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 (1) u. (3) BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB) überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche	

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN	
	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Gepante Böschungsfläche
	Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
	Pfg. 1 (Pflanzgebiet) - Fläche zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
	Pfg. 2 - heimische Laubbäume (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
	Pfg. 3 - hochstämmige Obstbäume z.B. Apfel, Kirsche ... (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
	Pfg. 4 - heimische Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
	Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
	Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) - Firstrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzungen (§ 16 (5) BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (§ 16 (5) BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung

SCHEMASCHNITT - Flurstück Nr. 592



TEXTTEIL

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 BGBl. II S. 885), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993.
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauland-Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmen des Baugesetzbuchs (BauGB-MaßnahmenG), geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - Maßnahmen des Baugesetzbuchs (BauGB-MaßnahmenG) bekanntgemacht am 06.05.1993 (BGBl. I 623)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, Nr. 1 BauNVO; S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB u. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Festsetzung nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO: Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
- Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB, §§ 16-20 BauNVO**
entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:
 - GRZ Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze
 - GFZ Geschoßflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 20(2) BauNVO als Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2(5) LBO**
entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:
z.B. II = zwei Vollgeschosse (als Höchstgrenze) zulässig.
- Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO**
o offene Bauweise
- Stellung der baulichen Anlagen § 9(1) Nr. 2 BauGB**
Firstrichtung entsprechend Planeinschrieb.
- Nebenanlagen § 14 BauNVO**
Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude § 2(2) LBO handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Als Ausnahme zulässig sind vollflächig verglaste ein- und zweigeschossige Anbauten von max. 12 qm Grundfläche, die als Kleingewächshäuser oder Wintergärten genutzt werden. Ihre Fläche wird auf die GRZ/GFZ nicht angerechnet (§§ 19 u. 20 BauNVO).

- Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11 BauGB**
Zur Befestigung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücksgrenzen zu dulden.
Hangsicherungen, die aus geologischen Gründen erforderlich sind, sind auf den Grundstücken zu dulden und dürfen nicht verändert werden.
- Garagen und Stellplätze § 9(1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO**
Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze (§ 31 (1) BauGB) ausnahmsweise zugelassen werden.
- Höhenlage der baulichen Anlagen § 9(2) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO**
Für bestehende Gebäude darf die vorhandene Trauf- bzw. Firsthöhe, auch bei Neubau, An- oder Umbau nicht überschritten werden. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist als Hinweis zu verstehen.
Für vorhandene Neubauten darf die festgesetzte Trauf- bzw. Firsthöhe nicht überschritten werden. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist als Hinweis zu verstehen.
Beim Flurstück 592 ist der beigefügte Schemaschnitt einzuhalten.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9(1) Nr. 25 b BauGB**
Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu erneuern. Während der Bauphase ist auf geeignete Schutzmaßnahmen zu achten.

Pfg 1 Gehölzpflanzung auf privatem Grund mind. 3-reihig, im Bereich zwischen den Baufenstern 1-reihig; Abstand der Reihen 1,5 m, die Böschungen der neuen Aufschüttungen sind ebenfalls mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fragula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

- Anpflanzen von Bäumen § 9(1) Nr. 25a BauGB**
An den ausgewiesenen Standorten sind Laubbäume, Obstbäume, bzw. Hecken anzupflanzen.
Pfg. 2 Laubbäume, folgende Arten sind geeignet:
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Pfg. 3 Hochstämmige Obstbäume, z.B. Apfel, Kirsche etc.
Pfg. 4 Naturnahe Hecke aus einheimische Sträuchern.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9(4) BauGB und § 73 LBO

- Äußere Gestaltung § 73(1) Nr. 1 LBO**
Dachform entsprechend Planeinschrieb.
Die Hauptfirstrichtung und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Abweichungen zulässig.
Dachdeckung: geneigte Dächer sind mit Ziegeln oder Pfannen in roten bis braunen Farbtönen zu decken. Bei Garagen sind nur Satteldächer zulässig.
Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen. Dachaufbauten müssen vom Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand mindestens 1,0 m (in der Dachebene gemessen), vom Ortgang und von daneben liegenden Gauben mindestens 1,5 m Abstand einhalten. Dachaufbauten dürfen den First nicht überragen. Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,00 qm (Glasfläche) zulässig.
Liegende Dachfenster müssen vom Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand mindestens 1,5 m, vom Ortgang, von Graten und Kehlen mindestens 1,0 m Abstand einhalten.
Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswerte 20-80), reinweiß oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.
- Außenanlagen § 73(1) Nr. 5 LBO**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen gärtnerisch anzulegen.
Die Befestigung der Erschließungsflächen (Oberirdische Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege) sind aus Gründen der Flächenverriegelung wasserdurchlässig, mit einem Abflußbeiwert < 0,5 herzustellen.
Einfriedungen in Form von Mauern sind nicht zulässig. Holzzäune dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Maschendrahtzäune nur dann zulässig, wenn sie in Hecken eingebunden sind. Geschnittene Hecken sind nur zum Straßenraum oder zu anderen Baugrundstücken hin erlaubt.
Notwendige Stützmauern zwischen den Gebäuden, z.B. für Stellplatzabstützungen, sind mit Natursteinblöcken oder mit Natursteinverblendung auszuführen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen § 73 (2) 1 LBO**
Aufschüttungen von weniger als 1,00 m und Abgrabungen bis zu 1,00 m ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf sind zulässig.
In einem Abstand von 5 m von der Flurgrenze des Baches darf der natürliche Geländeverlauf nicht verändert werden.

3. HINWEISE

- Soweit nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgedeckt, wird die Gemeinde dafür sorgen, daß die grünordnerischen Maßnahmen langfristig verwirklicht werden können.
- Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System.
- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als technische Fachbehörde zu benachrichtigen.
Eine Ableitung des Grundwassers ist höchstens kurzfristig während der Ausführung der Baumaßnahme zulässig.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
- Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

- In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Färbung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben. (§ 3(6) BauVorVO)
- Für Erdarbeiten wird auf § 202 BauGB verwiesen.
Mutterboden ist gegebenenfalls der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.
- Der Eigentümer hat das Anbringen von :
 - Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
 - Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. § 126(1) BauGB.

AUSFERTIGUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß durch Gemeinderat (§ 2(1) BauGB)	vom 12.11.1992
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2(1) BauGB)	vom 19.11.1992
Bürgerbeteiligung (§ 3(1) BauGB)	
Öffentliche Bekanntmachung	am 18.8.1993
Erörterungstermin	am 27.4. bis 1.6.1993
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	
Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)	
Auslegungsbeschuß	am 16.6.1993
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	am 18.8.1993
Auslegung	vom 26.8. bis 9.9.1993
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3(2) BauGB)	am 19.8.1993
Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen (§ 3(2) BauGB)	am 14.10.1993
Ergebnismitteilung (§ 3(2) BauGB)	am 21.10. durch BMA
Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)	am 14.10.1993

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Weissach im Tal, den 15. Dez. 1993

 Weisbach (Bürgermeister)

Anzeigeverfahren (§ 11(3) BauGB) durchgeführt beim
 Durchföhrung des Anzeigeverfahrens
 bekanntgemacht (§ 12 BauGB)
 in Kraft getreten (§ 12 BauGB)
 am 22.12.1993 durch Nachr. Bl.
 am 22.12.1993

Der Bebauungsplan "Mühlweg-Teichstraße" dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und wurde gem. § 8 II Satz 1 BauGB aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt. Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 2 VI BauVorlG nicht der höheren Verwaltungs-behörde angezeigt. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde am 22.12.1993 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

01.01.1994

Blessing



Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Weissach im Tal

BEBAUUNGSPLAN MÜHLWEG-TEICHSTRASSE

Maßstab 1:500

Stuttgart, den 28.04.1993/
16.06.1993/
14.10.1993