

## 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9(1) + (2) BauGB + BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung:

**WA = Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Anlagen im Sinne von § 4 (2) 2 + 3 BauNVO ( Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 (5) BauNVO **nicht** zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

(Nutzungsschablonen im Lageplan)

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung: 0,4 im WA.

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlage

(§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

2.2.1 Die eingetragenen **Bezugshöhen** z. B. EFH = 288,50 über NN sind empfohlene Erdgeschossrohfußbodenhöhen. Als Erdgeschossrohfußbodenhöhen können sie nach oben oder unten um 30 cm verändert werden.

2.2.2 Die festgelegten und in der Nutzungsschablone eingetragenen **Gebäudehöhen** (max. FiH = maximale **Firsthöhe** und max TH = maximale **Traufhöhe**) beziehen sich immer auf die eingetragenen Bezugshöhen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

**3. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften bedeutet:

E = offene Bauweise nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

D = offene Bauweise nur Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**4. Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind Überschreitungen durch Balkone, Wintergärten, Erker und andere untergeordnete Bauteile nach § 5 (6) LBO zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist jedoch ein Abstand von 2,0 m einzuhalten.

**5. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.

Untergeordnete Nebenanlagen sind davon nicht betroffen.

**6. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Grundstücksfläche zulässig. Sind weitere Stellplätze zur Einhaltung der Anzahl der Stellplätze gem. Pkt 7 der Örtlichen Bauvorschriften erforderlich, sind diese auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

**7. Nebenanlagen**

(§ 9 (1) BauGB und § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Soweit es sich um Gebäude handelt, können diese max. 25 cbm Bruttorauminhalt, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Gebäude, erstellt werden.

**8. Höhenlage der Verkehrsflächen und der Gebäude**  
(§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der **Verkehrsflächen** ist gem. den Plänen des Ing. Büros FRANK, Backnang, verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.

Die Höhenlage der **Gebäude** wurde wie folgt festgesetzt:

- o die im Plan eingeschriebene EFH ist die Bezugshöhe und die empfohlene Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Als Erdgeschossrohfußbodenhöhe kann sie nach oben oder nach unten um 30 cm verändert werden. Die Traufhöhe und die Firsthöhe beziehen sich jedoch immer auf die eingetragene Zahl der EFH. Die Festsetzung der EFH, die über das bestehende Gelände hinausragt, erfolgte aufgrund der Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros FRANK, Backnang, die davon ausgeht, dass das UG noch im freien Gefälle entwässert werden kann; bei Unterschreitung der EFH nach unten ist dies zu beachten.

**9. Öffentliche Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind verbindlich.

**Martin-Luther-Weg** = öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich mit Gleichberechtigung für FußgängerInnen, RadfahrerInnen und KFZ.

**10. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**  
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze bis zu einer Breite bis 0,50 m und einer Tiefe von 30 cm zu dulden (Hinterbeton von Randeinfassungen). Die bei der Anlage der öffentlichen Straße entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind mit folgenden Leitungsrechten entsprechend den Einschrieben belastet:

- o LR = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde  
(Abwasserkanal)

**12. Pflanzbindung**  
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Baum ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

**13. Pflanzgebote**  
**Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

13.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind entsprechend der Pflanzenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

***Pflanzenliste 1***

**Kleinkronige, hochstämmige Laubbäume**

<b>Acer platanoides in Sorten</b>	-	<b>Spitzahorn</b>
<b>Acer campestre</b>	-	<b>Feldahorn</b>
<b>Amelanchier lamarckii</b>	-	<b>Kupfer- Felsenbirne</b>
<b>Carpinus betulus</b>	-	<b>Hainbuche</b>
<b>Crataegus lavalley 'Carrierei'</b>	-	<b>Apfeldorn</b>
<b>Pyrus calleriana 'Chanticleer'</b>	-	<b>chin. Wild – Birne</b>
<b>Sorbus aucuparia</b>	-	<b>Vogelbeere</b>
<b>Sorbus intermedia</b>	-	<b>Mehlbeere</b>

- 13.2 In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind naturnahe Sträucher entsprechend der Pflanzenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

***Pflanzenliste 2***

**naturnahe Sträucher**

<b>Cornus sanguinea</b>	-	<b>roter Hartriegel</b>
<b>Euonymus europaea</b>	-	<b>Pfaffenhütchen</b>
<b>Ligustrum vulgare</b>	-	<b>gem. Liguster</b>
<b>Lonicera xylosteum</b>	-	<b>gem. Heckenkirsche</b>
<b>Rosa canina</b>	-	<b>Hundsrose</b>
<b>Viburnum opulus</b>	-	<b>gem. Schneeball</b>

14. **Öffentliche Grünflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist als Verkehrsgrün gärtnerisch zu gestalten. Neben der Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes ist das Beet als Schmuckbeet dauerhaft zu unterhalten.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

(§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO v. 8.8.1995 (GBI. S. 617)  
in Kraft getreten am 1. Januar 1996)

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

siehe Einzeichnung und Einschrieb im Plan

**1.1.1** Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen.

**1.1.2** Die Garagen sind mit Flachdächern oder leicht geneigten Dächern bis 12° extensiv zu begrünen.

**1.1.3** Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster  
Hierzu gilt die Satzung zur örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Weissach im Tal über Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster, beschlossen im Gemeinderat am 13.01.2000 mit Änderung vom 11.07.2002.

**1.2 Dacheindeckung**  
Rote bis rotbraune Ziegel- oder Betondachsteineindeckung, Vegetationsdach bei Flachdächern.

**1.3 Gestaltung der Außenwände**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwandflächen sind überwiegend in den Materialien Putz, Holz oder Glas (Glasvorbauten) auszuführen. Unzulässig sind auffallend grelle und dunkle Farben, reflektierende Materialien, sowie Verkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten. Besonders empfohlen werden Rankgerüste für Fassadenbegrünungen, insbesondere für großflächige fensterlose Fassadenteile. Dies gilt auch für Garagen, Geräteschuppen und Carports.

#### **1.4 Aneinander gebaute Gebäude und Garagen**

Sie sind hinsichtlich

- o Dachrandausbildung
  - o Dachform und Dachneigung
  - o Art und Farbe der Dacheindeckung
- zwingend anzugleichen.

#### **2. Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind nur folgende Alternativen zulässig:

- Drahtzäune bis max. 1,2 m Höhe
- Holzzäune in naturfarbener senkrechter Holzlattung (Staketenzaun) mit max. 1,2 m Höhe
- geschnittene Laubhecken bis max. 1,2 m Höhe; Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Zur Straße hin sind Zäune und Stützmauerchen um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

Werden natürlich wachsende Heckensträucher angepflanzt, so können diese ihrem natürlichen Wuchs entsprechend höher als 1,2 m werden; die nachbarrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

Stützmauerchen sind zulässig; max. Höhe ca. 0,5 m und sind 0,5 m zurückzusetzen von der Straße.

#### **3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stellplätze, Flächen für Carports und Garagenzufahrten sowie die Gartenwege sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z. B. Rasensteine, Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Spurplatten, Schotterrasen u. ä.).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mit dem Einreichen der Baugesuche sind durch Pflanzpläne die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen über das ganze Grundstück nachzuweisen. Hochwachsende Nadelbäume sind nicht gestattet.

Durch Schnitte durch das gesamte Grundstück sind das Einfügen des Gebäudes und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

#### 4. **Geländeänderungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen über 1,0 m und Abgrabungen über 0,5 m sind nicht zulässig. Böschungen – auch zu den Grenzen hin – dürfen max. 30° geneigt sein. Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

#### 5. **Außenantennen**

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, sofern ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist.

Ist dies nicht der Fall, ist je Wohngebäude max. eine Antenne zulässig. Satellitenempfangsanlagen in Verbindung mit einer Antenne zählen als eine Außenantennenanlage.

#### 6. **Niederspannungsleitung**

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Die Gemeinde wird sich im Rahmen der Erschließungsarbeiten mit dem Leitungsträger um eine einvernehmliche und kostengünstige Lösung bemühen.

#### 7. **Anzahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 27 Abs. 1 LBO wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung wie folgt festgesetzt:

- |  |            |
|--|------------|
| o Einfamilienhaus  | 2 Stellpl. |
| o Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis<br>50 m <sup>2</sup> Wohnfläche                       | 3 Stellpl. |
| o Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung über<br>50 m <sup>2</sup> Wohnfläche und Zweifamilienhaus | 4 Stellpl. |

#### 8. **Solaranlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Installation von thermischen Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen wird von der Gemeinde empfohlen und durch ein Förderprogramm finanziell bezuschusst.

Die überwiegende Ausrichtung der Hauptdächer nach Süden eignet sich in besonderer Weise für diese Energiegewinnungsanlagen. Es wird auch der Bau von Wintergärten zur Wärmeregulierung und zur Steigerung des Wohnwertes empfohlen.

## C. Hinweise:

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, 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 verwiesen.

2. 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 Rems - Murr - Kreis als untere Wasserbehörde (technische Fachbehörde) zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Erforderliche Schutzvorkehrungen bei den Baumaßnahmen gegen Grundwasserbeeinträchtigungen gem. Rechtsverordnung müssen berücksichtigt werden.

3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens (BBodSchG § 4 (1) und (2)):

### **Wiederverwertung von Erdaushub:**

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.

#### **Freiflächen:**

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten.

#### **Bodenbelastungen:**

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt - Fachbereich Technik - sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

4. Bei der Bauausführung der Gebäude ist auf den Einbruchschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel.: 0 71 51/56 25 86 wird hingewiesen.

5. Neben der Anpflanzung von Obstbäumen, Laubbäumen und naturnahen Sträuchern wird empfohlen, pro Grundstück Nistmöglichkeiten für Vögel im Garten oder am Haus vorzusehen.
6. Zisternen  
Zur privaten Regenwassernutzung empfiehlt die Gemeinde, Zisternen einzubauen und deren Überlauf an den Abwasserkanal anzuschließen. Eine flächige Versickerung ist aufgrund der wenig versickerungsfähigen Böden nicht möglich.
7. Förderprogramme  
Die Gemeinde fördert neben den Programmen für den Bau von Zisternen und von Energiegewinnungsanlagen (Solaranlagen zur Brauchwassergewinnung und Fotovoltaikanlagen) auch durch Bezuschussungsprogramme den Bau von Niedrigenergiehäuser und die Brennwerttechnik beim Heizungsbau.