

Gemeinde  
Weissach im Tal  
OT Unterweissach

"Wannengrund –  
4. Änderung"

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB

Textteil mit Begründung

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Verfasser:

- Dipl. Ing. Rainer Heitzmann  
Freier Stadtplaner SRL  
Freier Ökologe GfÖ
- Dipl. Ing. (FH)  
Eveline Koch

Weissach im Tal, 12.07.2007  
07.023



HEITZMANNPLAN

STADT • LANDSCHAFT • KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

INHALT	SEITE
<b>I Begründung zur 4. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Anlass .....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Zweck der Planung .....	1
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	1
<b>2. Änderungen .....</b>	<b>1</b>
2.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	1
2.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / Garagen) .....	2
2.3 Grünordnerische Ersatzmaßnahmen: (Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	2
<b>3. Schutzgüter .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Erschließung und Bodenordnung .....</b>	<b>2</b>
<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>4</b>

**I Begründung zur 4. Änderung  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

**1. Anlass**

**1.1 Anlass und Zweck der Planung**

Das Wohngebiet „Wannengrund“ in Unterweissach ist bis auf wenige Plätze bebaut. Ein Bauplatz südlich der Schwabstraße soll einer Bebauung zugeführt werden. Zur Steigerung der Wohnqualität im Westen soll die Zufahrt zu dem Garagen nicht von Westen, sondern im Nordosten direkt von der Schwabstraße aus erfolgen. Dies bedingt eine geringfügige Erweiterung der bebaubaren Fläche durch ein hinzufügen eines Garagen-Baufensters (1,5 x 8 m) im Osten an die bestehende Baugrenze. Die im Bebauungsplan „Wannengrund“ dargestellte öffentliche Grünfläche soll in eine private Grünfläche abgeändert werden, um die Zufahrt zu ermöglichen.

Der Gemeinde ist es außerdem wichtig, dass die öffentlichen Grünflächen aus Kostengründen und dauerhafter Pflegeaufwendungen nach Möglichkeit in private Grünflächen umgewandelt werden. Die festgesetzten Pflanzgebote von großkronigen Laubbäumen bleiben erhalten.

Da durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

**1.2 Lage und Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst die im Lageplan dargestellte Fläche südlich der Schwabstraße.

**2. Änderungen**

**2.1 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen bleiben erhalten und werden als private Grünflächen statt öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün) dargestellt. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die dargestellten Pflanzgebote Nr. 3 (hochstämmige großkronige Laubbäume) bleiben bestehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Eine Zufahrt zu den Garagen und ein Zugang zum Wohnhaus von Norden sind mit offenporigen Belägen zugelassen.

## **2.2 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / Garagen)

Im Osten in direktem Anschluss an die Baugrenze wird eine Fläche von 1,5 x 8 m = 12 m<sup>2</sup> für eine Garage dargestellt, welche nicht mehr vollständig innerhalb des bestehenden Baufensters untergebracht werden kann.

Garagen, die mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis 12 ausgeführt werden, sind extensiv zu begrünen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

## **2.3 Grünordnerische Ersatzmaßnahmen:**

(Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für den erweiterten Bedarf an ca. 12 m<sup>2</sup> Garagenfläche und ca. 15 m<sup>2</sup> Zufahrts- bzw. Zugangsfläche sind im Gartenbereich zusätzlich zu den bereits dargestellten Pflanzgeboten

1 hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzenliste 1 und

1 kleinkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte werden im Plan nicht dargestellt und sind frei zu wählen.

## **3. Schutzgüter**

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

## **4. Erschließung und Bodenordnung**

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

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

## Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990, (BGBl. II Seite 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Landesbauordnung (LBO) für Baden - Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695) und vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771).

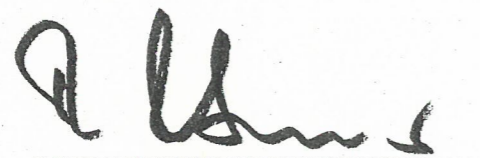
Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193); geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381).

Das Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) in der Fassung vom 13. Dezember 2005 (GVBl. Nr. 18 vom 16.12.2005 S. 745).

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

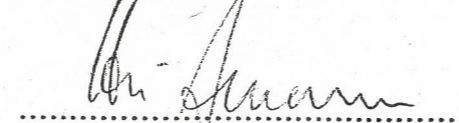
Weissach im Tal, 12.07.2007

Gemeinde Weissach im Tal



R. Deuschle  
Bürgermeister

HEITZMANNPLAN  
Brüdener Straße 5  
71554 Weissach im Tal



Dipl. Ing. Rainer Heitzmann  
Planverfasser

## Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss  
(§ 2 BauGB) am 12.07.2007
2. Auslegungsbeschluss  
(§ 3 BauGB) am 12.07.2007
3. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 + Nr. 2  
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt am 19.07.2007
4. Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 26.07.2007  
bis 27.08.2007
5. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 26.07.2007  
bis 27.08.2007
6. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der  
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) am 20.09.2007
7. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6  
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt am 27.09.2007
8. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) ab 27.09.2007

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und 13a BauGB durchgeführt wurde.

Weissach im Tal,

Gemeinde Weissach im Tal



R. Deuschle  
Bürgermeister