

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S. 252).
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

1.1.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO) - siehe Einschrieb im Lageplan

WA: Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.4 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO) - siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO) - siehe Einschrieb im Lageplan.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):
Die Höhenlage der Gebäude ist durch den Eintrag von Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) im Lageplan festgesetzt. Diese beziehen sich auf NN-Höhen im neuen System. Eine Abweichung von + - 0,25 m ist zulässig.
Maximale Aushubtiefe:
Die max. Aushubtiefe auf den Baugrundstücken beträgt 281,0 m. ü. NN.
Traufhöhe (TH):
Die Traufhöhe ist der senkrechte Abstand von der ausgeführten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Firsthöhe (FH):
Die Firsthöhe ist der senkrechte Abstand von der ausgeführten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First).

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO) - siehe Einschrieb im Lageplan.
Als maximale Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) - siehe Einschrieb im Lageplan.

Offene Bauweise - es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abstandsflächen sind für Garagen einschl. Unterkellerung zu Nachbargrenzen nicht erforderlich, wenn eine max. Wandhöhen von 3,5 m nicht überschritten wird.

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) - siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).
Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO mit untergeordneten Bauteilen wie Eingangs-, Terrassenüberdachungen und Balkonen jeweils bis 5 m Länge sowie Gesimse und Dachvorsprünge um bis zu 1,5 m überschritten werden.

1.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) - siehe Einzeichnung im Lageplan.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie der dafür vorgesehenen Flächen (Gar) zulässig. Weitere Nebenanlagen (z. B. Terrassen, Treppen, Stützmauern etc.) sind auch innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Flächen für Nebenanlagen sind sonstige Nebenanlagen nur als Ausnahme zulässig.
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

1.8 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) - siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Landwirtschaftsfläche

1.9 Flächen o. Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Erhaltung, Verdichtung und Pflege der Streuobstwiese als extensiv genutztes Grünland.
- Anbringung von 2 geeigneten Nisthöhlen (Starenkästen).
- Stellplätze und Zufahrten sind nur in einer flüssigkeitsdichten Ausführung zulässig.
- Das Oberflächenwasser ist vollständig zu sammeln und in die Kanalisation einzuleiten.
- Dränleitungen sind unzulässig. Sonstige Leitungen haben die geltenden "Anforderungen für Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" einzuhalten.
- Unterirdische Lagerbehälter wie Öltanks und Zisternen sind unzulässig.

1.10 Flächen o. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) - siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung von mittel- bis großkronigen heimischen Obstbäumen. Der Standort der Bäume ist variabel.

1.11 Flächen o. Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) - siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Dauerhafte Erhaltung der vorhandenen Obstbäume.
Abgehende Bäume sind innerhalb einer Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- Dächer
 - Dachformen
Als Dachform für Wohngebäude sind nur Satteldächer (SD) zulässig.
 - Dachneigungen
Die Dachneigungen für Wohngebäude muss zwischen 35° und 45° betragen.
 - Dachaufbauten
Auf die Gestaltungsrichtlinien für Dachaufbauten und Dacheinschnitte der Gemeinde Weissach im Tal wird hingewiesen.
- Fassaden
Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Fassadenverkleidungen (auch für Nebenanlagen) sind nur in Putz, Holz und Stein zulässig. Faserzement- und Kunststoffplatten sind unzulässig.
Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbönen zu halten.
Grelle Farben, stark glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen auf Dächern oder Dachflächen sowie Anlagen mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen
Gartenflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen
Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu 2,5 m zulässig.

2.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für die Mindestanzahl von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weissach im Tal.

3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

3.1 Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen. Bei Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Rems-Murr-Kreises zu beachten (siehe Anlage 1).

3.3 Bauen im Wasserschutzgebiet

Bei Baumaßnahmen sind die Merkblätter "Bauen im Wasserschutzgebiet" "Zone II" + "Zone III" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten (siehe Anlage 2 + 3). Unterirdische Lagerbehälter wie Öltanks und Zisternen sowie Dränageleitungen sind unzulässig. Sonstige unterirdische Leitungen sind gemäß den Anforderungen des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 142 „Abwasserkanäle und Abwasserleitungen in Wassergewinnungsgebieten“ auszuführen.

3.4 Denkmalschutz

Der Fund von Kulturdenkmälern ist der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird verwiesen.

3.5 Regenwassernutzung

Auf das Merkblatt des Landratsamtes Rems - Murr - Kreises "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" wird hingewiesen.

Anlagen: 1 - Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen"
2 + 3 - Merkblätter "Bauen im Wasserschutzgebiet" "Zone II" u. "Zone III"



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

z. Bsp. TH 4,50 m FH 8,00 m
Höhe der baul. Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 u. § 18 BauNVO) max. Trauf- (TH) / Firsthöhe (FH)

z. Bsp. EFH 285,30
Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalnull (m. ü. NN) Bezugspunkt für max. Trauf- (TH) / Firsthöhe (FH)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB)

G nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga Nebenanlagen bzw. Garagen (Ga)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

L Landwirtschaftsfläche

Flächen oder Maßnahme zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

S Fläche zum Schutz, Erhaltung u. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern - Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P Anpflanzung großkroniger heimischer Laubbäume (Standort variabel)

Flächen oder Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen u. Sträuchern - Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

B Erhaltung heimischer Laubbäume

Abgrenzungen, Sonstiges

--- räumlicher Geltungsbereich

--- bestehende Leitung (unterirdisch)

--- bestehende Leitung (oberirdisch)

Füllschema der Nutzungsschablonen

Baugebiet	max. Trauf- und Firsthöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Bauweise	Dachform / Dachneigung (DN)

--- Abgrenzung Wasserschutzgebiet (nachrichtliche Darstellung)



Gemeinde Weissach im Tal
Gemarkung Cottenweiler
Landkreis Rems-Murr

BEBAUUNGSPLAN und Örtliche Bauvorschriften

"Spatzenhof"

3. Änderung und Erweiterung

im Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 26.11. / 10.12.09
ortsübliche Bekanntmachung am 23.12.2009
- Offenlagebeschluss am 10.12.2009
ortsübliche Bekanntmachung am 28.01.2010
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 28.01.2010
ortsübliche Bekanntmachung vom 08.02.10 bis 08.03.2010
öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 27.01.10 bis 26.02.2010
- Satzungsbeschluss am 25.03.2010
- Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 01.04.2010
ortsübliche Bekanntmachung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ausgefertigt: Weissach im Tal, den 29.03.2010

gefertigt: 13.11. / 02.12. / 10.12.09 / 12.03.2010

Vermessungsbüro
HENN+KESSLER

Ian Schölzel, Bürgermeister

info@henn-kessler.de
Tel. 0 71 81 / 40 95-0
73614 Schorndorf Fax 0 71 81 / 40 95-95