

# TEXTTEIL

"Wasengärten II", Stand 23.11.2005 / 06.12.2005 / 23.02.2006 / 27.04.2006

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der jeweils gültigen Fassung.

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

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

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

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Festsetzung nach § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:  
Nicht zulässig sind die nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

#### 1.2 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.

1.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:  
z.B. I ein Vollgeschoss (als Höchstgrenze) zulässig.

1.4 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- o offene Bauweise, je nach Planeinschrieb nur Einzel- oder nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Firstrichtung entsprechend Planeinschrieb.

1.6 Zahl der Wohneinheiten § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Für den Bereich, der Einzel- oder Doppelhäuser vorsieht, sind im Falle einer Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten, im Falle eines Einzelhauses maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

1.7 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude § 2 (2) LBO handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.8 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die zeichnerische Darstellung der Verkehrsflächen gibt die max. Ausdehnung wieder. Sie ist als gemischte Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgewiesen.

Zur Befestigung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücksgrenzen zu dulden.

1.9 Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze und Garagen (§ 31 (1) BauGB) bei zusätzlichem Bedarf oder begründeter Abweichung von der vorgesehenen Lage zugelassen werden. Stellplätze dürfen nur im direkten Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche erstellt werden.

### 1.10 Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

**Lr** - Leitungsrecht zugunsten der Süwag Energie oder eines anderen Versorgungsträgers.

### 1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO

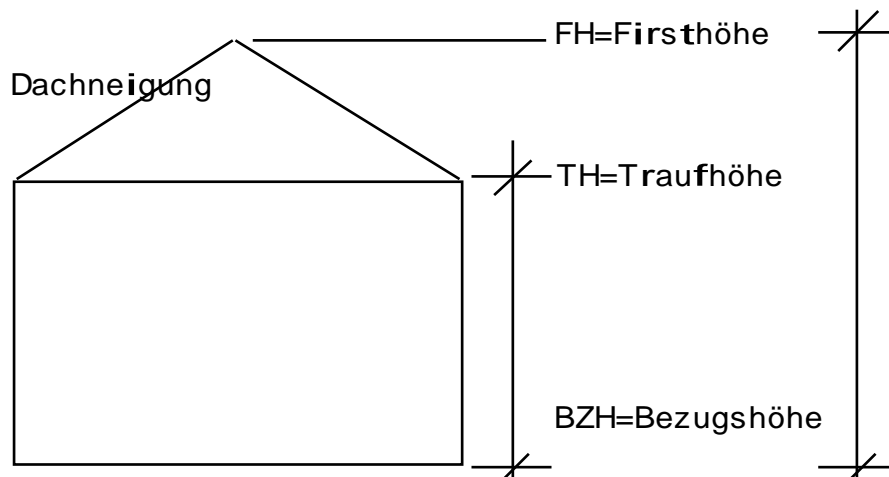
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Bezugshöhe (BZH) - siehe Planeinschrieb.
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die BZH - siehe Planeinschrieb.
- Festlegung der maximalen Firsthöhe bezogen auf die BZH - siehe Planeinschrieb.

BZH = Bezugshöhe.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe = größte Höhe der Dachflächen.



Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Dritteln der Gebäudelänge einzuhalten.

Die Bezugshöhe (BZH) stellt die empfohlene Erdgeschoßfußbodenhöhe dar. Als Erdgeschoßfußbodenhöhe kann sie nach oben oder nach unten um 0,15 m abweichen.

1.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Von den im Lageplan gekennzeichneten Standorten für das Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen, kleinkronigen Laubbäumen und naturnahen Heckensträuchern kann, innerhalb des Baugrundstückes, um bis zu 3m abgewichen werden. Diese Pflanzen sind aus gebietsheimischer Herkunft (autochthone Gehölze) nach folgender Liste durchzuführen:

**Pflanzenliste 1: Kleinkronige Laubbäume**

Acer platanoides	-	Spitzahorn (in Sorten)
Acer campestre	-	Feldahorn
Amelanchier lamarckii		Kupfer Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus intermedia	-	Mehlbeere

Alternativ zu den Laubbäumen können auch Obstbäume angepflanzt werden.

**Pflanzenliste 2: Obstbäume**

Apfelbäume u.a.:

Jakob Fischer	Hauxapfel
Boskop	Linsenhofer
Brettacher	Schwaikheimer Rambur
Kardinal Bea	Josef Musch
Engelsberger	Teuringer Rambur

Birnbäume u.a.

Champagner Bratbirne	Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne	Palmischbirne

Süßkirsche	in Sorten
Zwetschge	Hauszwetschge
Walnuss	veredelte Sorten

Die im Lageplan gekennzeichneten Standorte für das Anpflanzen von naturnahen Heckensträuchern sind im Pflanzraster 1,2 m x 1,2 m mit Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochthone Gehölze) nach folgender Liste durchzuführen:

### **Pflanzenliste 3: naturnahe Heckensträucher**

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

#### 1.13 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. Beim Ersatz ist standortgerechtes Pflanzgut zu verwenden.

#### 1.14 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist für jedes Grundstück in einer Zisterne zu sammeln. Siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2.5.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB und § 74 LBO**

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

Dachform entsprechend Planeinschrieb.

Die Hauptfirstrichtungen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Abweichungen zulässig.

Bei Garagen sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können auch begrünte Flachdächer zugelassen werden. Bei gemeinsamen Grenzgaragen nur zusammen mit dem Nachbarn.

Dachdeckung: geneigte Dächer sind mit Ziegeln oder Pfannen in gedeckten Farben, z.B. roten bis braunen Farbtönen zu decken.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster: Es gilt die hierzu erlassene Satzung der Gemeinde Weissach im Tal in der jeweils gültigen Fassung.

Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswerte 20-80), reinweiß oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

## 2.2 Außenanlagen § 74 (1) Nr. 3 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 Flächenversiegelung wasserdurchlässig, mit einem Abflussbeiwert  $< 0,5$  herzustellen. Zur besseren Versickerung sind unter den Belägen Sickerschichten bzw. Sickerleitungen einzubauen.

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 hin erlaubt.

## 2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 (3) Nr. 1 LBO

Aufschüttungen über 1,00 m und Abgrabungen über 0,5 m ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf sind unzulässig.

## 2.4 Stellplatzverpflichtung § 74 (2) LBO

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weissach im Tal vom 21.03.1996.

## 2.5 Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO

Niederschlagswasser aus Dächern sind in Behältern auf den Baugrundstücken zurückzuhalten (je  $2 \text{ l/m}^2$  Dachfläche, jedoch mindestens  $5 \text{ m}^3$  Speicher für Regenrückhaltung). Dieses Volumen dient der Pufferung bei Starkregenereignissen. Der Abfluss erfolgt mit  $0,1 \text{ l/sek.}$  zeitverzögert zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück, falls erforderlich auch in das Abwassersystem.

Vorzugsweise können Zisternen (mind.  $2 \text{ m}^3$  Speichervolumen), mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden. Siehe unter Hinweise Nr. 3.8 und 3.9.

### 3. HINWEISE

3.1 Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System.

3.2 Grundwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes der Tiefbrunnen in Weissach im Tal-Cottenweiler, weitere Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 29. 12. 1983 sowie das Informationsblatt Nr. 2 "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" sind zu beachten.

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.

Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Dränagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

3.3 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.

3.4 In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben. Zusätzlich ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen im Maßstab 1:100 einzureichen. (§ 3 (6) LBOVVO).

### 3.5 Regelung zum Schutz des Bodens:

#### 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 zu weiterer 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.

#### Freifläche

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschleiben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung  $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) ausgeführt werden.

#### 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, sind unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Umweltschutzamt zu benachrichtigen.

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

### 3.6 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.

### 3.7 Bei der Anlage von Zisternen ist das Hinweisblatt Nr. 8 "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Umweltschutzamt, Fachbereich Technik zu beachten.



- 3.8 Die Anlage von Regenrückhaltebecken wird von der Gemeinde Weissach im Tal entsprechend der Richtlinien über die Förderung von Regenrückhaltebecken vom 23.03.2000, zuletzt geändert am 16.06.2005 gefördert.
- 3.9 Die Anlage von Zisternen wird von der Gemeinde Weissach im Tal entsprechend den Richtlinien über die Gewährung von Zuschüssen für Regenwasseranlagen vom 07.02.1991 mit Änderung vom 14.10.1993 und 13.06.2001 gefördert.

## AUSFERTIGUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	vom 13. 10. 2005
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	vom 20. 10. 2005 durch Mitteilungsblatt Nr. 42 der Gemeinde
Aufruf zur Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 15. 12. 2005 durch Mitteilungsblatt Nr. 50 der Gemeinde
Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung der Planungsabsicht und Anhörung hierzu (§ 3 (1) BauGB)	am 11. 01. 2006
Beteiligung der Träger öffentliche Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 15. 12. 2005 bis 12. 01. 2006
Beschluss über die eingegangenen Anregungen (§ 3 (2) BauGB)	am 23. 02. 2006
Entwurfsfeststellung	am 23. 02. 2006
Auslegungsbeschluss	am 23. 02. 2006
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 02. 03. 2006 durch Mitteilungsblatt Nr. 9 der Gemeinde
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 (2) BauGB)	am 03. / 06. 03. 2006
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 10. 03. 2006 bis 10. 04. 2006
Beschluss über die eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 27. 04. 2006

Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

am 27. 04. 2006

Ergebnismitteilung (§ 3 (2) BauGB)

am

Genehmigungserlass / Mitteilung über die Rechtmäßigkeit

durch das Landratsamt (§ 10 (2) BauGB)

vom

Nr.

Öffentliche Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)

am

durch Mitteilungsblatt

der Gemeinde

Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)

am

Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB)

am

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

(Bürgermeister Deuschle)