

# Gemeinde Weissach im Tal

OT Oberweissach

## Wohngebiet "Hauswiesen – 3. Änderung"

Deckblatt zum Bebauungsplan  
„Hauswiesen“

- a) Bebauungsplan
- b) Örtliche Bauvorschriften.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach  
§ 13 a BauGB

## Begründung und Deckblatt

Verfasser:

Dipl. Ing. Rainer Heitzmann  
Freier Stadtplaner SRL

Dipl. Ing. (FH) Alexander Grauvogl  
Landschaftsplaner

Weissach im Tal, 25.03.2010 / 24.06.2010  
10.001



**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

## A) Begründung

Auf dem Grundstück 130/1 der Familie Kugler, In den Hauswiesen 23 in Oberweissach, soll zusätzlicher Wohnraum für eine zweite Familie geschaffen werden. Es handelt sich um die Tochter Martina Zoll mit Familie, die zusammen mit ihren Eltern ein „Wohnen der Generationen“ umsetzen möchten. Zu diesem Konzept zählen 2 bauliche Veränderungen:

- Zum einen will die Familie Zoll zu diesem Zweck das bestehende Dach des Wohnhauses ausbauen und mit Dachgauben gemäß „Gestaltungsrichtlinie für Dachaufbauten und Dacheinschnitte“ der Gemeinde Weissach im Tal vom 11.01.2007 einen optimierten Wohnraum schaffen und
- zum anderen einen Anbau mit Garage, Büroraum für Herrn Zoll, Dachterrasse und einen zweiten Hauszugang schaffen. Das bestehende Wohnhaus wird in seiner Kubatur nicht verändert, das heißt, EFH, Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung bleiben. Das Haus wird zusätzlich nach den neuesten energetischen Gesichtspunkten aufgerüstet.

Um dieses zukunftsweisende Generationen-Modell umsetzen zu können, müssen einige wenige Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hauswiesen“ geändert werden. Das sind:

- Änderung der Baugrenze unter Berücksichtigung des nachbarrechtlichen Grenzabstandes von 2,5 m unter Erhaltung der GRZ.
- Abweichung der Dachform beim Treppenhaus und einer Teilüberdachung der Terrasse als Flachdach beim Anbau, Haupthaus bleibt Satteldach DN 30°.
- Zulassung von Dachaufbauten bei den Satteldächern mit 30° Neigung gemäß „Gestaltungsrichtlinie für Dachaufbauten und Dacheinschnitte“ der Gemeinde Weissach im Tal vom 11.01.2007.
- Die Gebäudehöhen werden nach klaren Bezugshöhen wie folgt festgesetzt:

Altbau: EFH als Bezugshöhe $\pm$ 30 cm	=	277,50 üNN	Bestand
Traufe ab gewählter EFH	= max.	3,20	Bestand
First ab gewählter EFH	= max.	6,60	Bestand

Neubau: EFH als Bezugshöhe $\pm$ 30 cm	=	277,50 üNN
OK Terrassenbrüstung	= max.	4,20
OK Flachdach	= max.	5,50

Die Keller- und Technikräume und Garagen ragen im Durchschnitt ca. 1,70 m über Gelände. Sie dienen ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen, Feuerungsanlagen und Garagen. Somit ist kein Vollgeschoss gegeben (§ 2 LBO).

- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Alle anderen Festsetzungen bleiben erhalten.

Diese Änderungen werden als **Bebauungsplan nach § 13 a BauGB**, das ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, ohne Umweltprüfung durchgeführt.

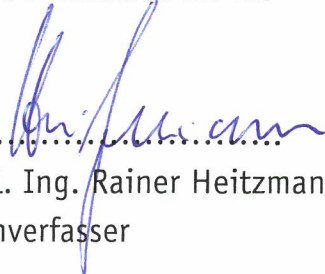
Weissach im Tal, 25.03.2010 / 24.06.2010

**Zusammengestellt:**

HEITZMANNPLAN

Brüdener Straße 5

71554 Weissach im Tal

.....

Dipl. Ing. Rainer Heitzmann

Planverfasser

## B) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB u. § 16 BauNVO

Bauliche Nutzung - entsprechend den Einschrieben im Plan -

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

**WA** = Allgemeines Wohngebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 - 15 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 + 2 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

**GRZ** = 0,4 Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als  
Höchstgrenze

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb, es bedeutet:

 = offene Bauweise (§ 22 (1 + 2) BauNVO)

### 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlage gem. Planeintrag: verbindliche First- und Gebäudehaupttrichtung.

### 5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

**6. Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

**7. Gebäudehöhe und Höhenlage der baulichen Anlage**  
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) – siehe Planeinschrieb; die EFH ist mit einer Toleranz von 0,30 m nach unten bzw. nach oben einzuhalten.
  
- Die Gebäudehöhe wird von der tatsächlich gewählten EFH wie folgt festgesetzt:
  - o Traufhöhe beim Satteldach: max. 3,20 m
  - o Firsthöhe beim Satteldach: max. 6,80 m
  - o Terrasse, Oberkante Brüstung: max. 4,20 m
  - o Flachdach: oberste Begrenzung max. 5,50 m

**8. Standort oder Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der im Lageplan gekennzeichnete Standort ist mit einem Walnussbaum zu bepflanzen als Ausgleich für die Eingriffe in den Rasen durch den Anbau.

## C) Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung der Baukörper (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

- a) Dachformen  
Zugelassen sind Satteldächer 30° (Haupthaus) und Flachdächer (am Anbau).
- b) Dachaufbauten sind zugelassen gemäß „Gestaltungsrichtlinien für Dachaufbauten und Dacheinschnitte vom 11.01.2007“ der Gemeinde Weissach im Tal.

## D) Hinweise

Durch ein Vordach beim nördlichen neuen Eingang (geringfügiger Bauteil) darf die Baugrenze um max. 1,50 m überschritten werden.

## Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S.2414), 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** für Baden-Württemberg (LBO), zuletzt geändert am 01.03.2010.

## Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss  
(§ 2 Abs. 1 BauGB) am 25.03.2010
2. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 25.03.2010
3. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 + Nr. 2  
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt am 01.04.2010
4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
(§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 06.04.2010  
bis 10.05.2010
5. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 06.04.2010  
bis 10.05.2010
6. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der  
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) am 24.06.2010
7. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6  
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Nachrichtenblatt am 01.07.2010
8. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) ab 01.07.2010

### Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieser Bebauungsplan-Änderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Weissach im Tal, 25.03.2010 / 25.06.2010

Gemeinde Weissach im Tal

  
.....  
Ian Schölzel  
Bürgermeister