

GEMEINDE WEISSACH I. T. ORTSTEIL UNTERWEISSACH BEBAUUNGSPLAN "BUBENRUIT II"

22

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. **Bauliche Nutzung** - entsprechend den Einschrieben im Plan -

Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)	
	bei Z = (Geschoßzahl)	GFZ
Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO	III	0,8
	II	0,6

Unzulässig sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). In der Flächen für die Landwirtschaft sind auch für eine gartenbauliche Erzeugung notwendige Gewächshäuser zulässig.

2. **Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO) Entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) Entsprechend dem Einschrieb im Plan, wird die offene Bauweise für das gesamte Plangebiet (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Im Ausnahmefall sind auch Gebäude mit einer Gesamtlänge über 50 m zulässig.

4. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) - keine Festsetzungen -

Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB) Entlang der Kreisstraße K 1907 sind weitere Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Das Sichtfeld (5x 85m) ist von jeder sich behindernden Bepflanzung in einer Höhe von 60 cm vom Fahrbahnrand freizuhalten.

6. **Nebenanlagen nach § 14 BauNVO** soweit Gebäude, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

7. **Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) Die im Bebauungsplan zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte einheimische Laubbäume und die Sträucher als standortgerechte einheimische Gehölze anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Nähere Einzelheiten und Artenlisten sind im GRÜNORDNUNGSPLAN festgesetzt. Der Grünordnungsplan vom 06.08.1993, geändert am 24. 03. 1994 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

8. **Pflanzbindung** (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB) Die bestehende Baum- und Strauchpflanzung am Erdwall entlang der K 1907 ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

9. **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 11 LBO) Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschoßfußbodenhöhe) ist auf die bestehenden Gebäude und das Gelände abgestimmt.

10. **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9(1) Nr. 17 BauGB) Zum Erdmassenausgleich sind die beim Aushub anfallenden Erdmaterialien im Grundstück unterzubringen.

11. **Fläche für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 73 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. **Außere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) **Dachform und Dachneigung** entsprechend den Einschrieben im Plan - Flachdächer bis 10° Dachneigung sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

b) **Dachaufbauten** (Dachgaupen) sind bis 1/2 der Traufhöhe zulässig. Einschnitte sind im selben Maße zulässig. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 12° werden Dachaufbauten nicht zugelassen.

c) **Dacheindeckung** Es sind nur rote bis rotbraune Dachziegel zugelassen. Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

d) **Fassadengestaltungen** sind überwiegend als Putzflächen in erdgebundenen Farbönen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material (Holzverschalung, Glas) zulässig. Asbestzementplatten und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

2. **Werbeanlagen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO) sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

3. **Niederspannungszuleitungen** (§ 73 (1) Nr. 4 LBO) sollen nach Möglichkeit im Erdreich verlegt werden.

4. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) a) Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht als befestigte Verkehrsfläche benötigt, sind zu begrünen. b) Die befestigte Verkehrsfläche - ohne ausgewiesene Stellplatzflächen - darf 30 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.

5. **Gebäudehöhen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden im Lageplan festgesetzt. Abweichungen +/ - 0,20 m sind möglich. Die Gebäudehöhen von der EFH bis zum Schnittpunkt Außenwand- Dachaußenfläche bzw. bis zum obersten Abschluß der Außenwand sind als Maximalmaß angegeben und betragen: bei GE II: max. 7,0 m bei GE III: max. 9,5 m Für technisch bedingte Dachaufbauten sind Ausnahmen zugelassen.

C. **NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 6 BauGB) - Keine

D. **HINWEISE:**

1. 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 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 Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

3. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis und das Wasserversorgungsamt zu benachrichtigen.

4. 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.

5. **Mutterboden**, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in naturbarem Zustand zu erhalten und im Bereich der Gartenflächen einzubringen (§ 202 BauGB).

6. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. "Beiblatt" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besheim).

7. Bei Pflanzen von Bäumen sollte die in der DIN 1998, Abschnitt 4, für Anlagen der Deutschen Bundespost Telekom angesprochene erforderliche Leitungszone freigehalten werden.

8. Der Hochwasserschutz ist bei einer Bebauung der Grundstücke 1274 und 1273/1 zu berücksichtigen.

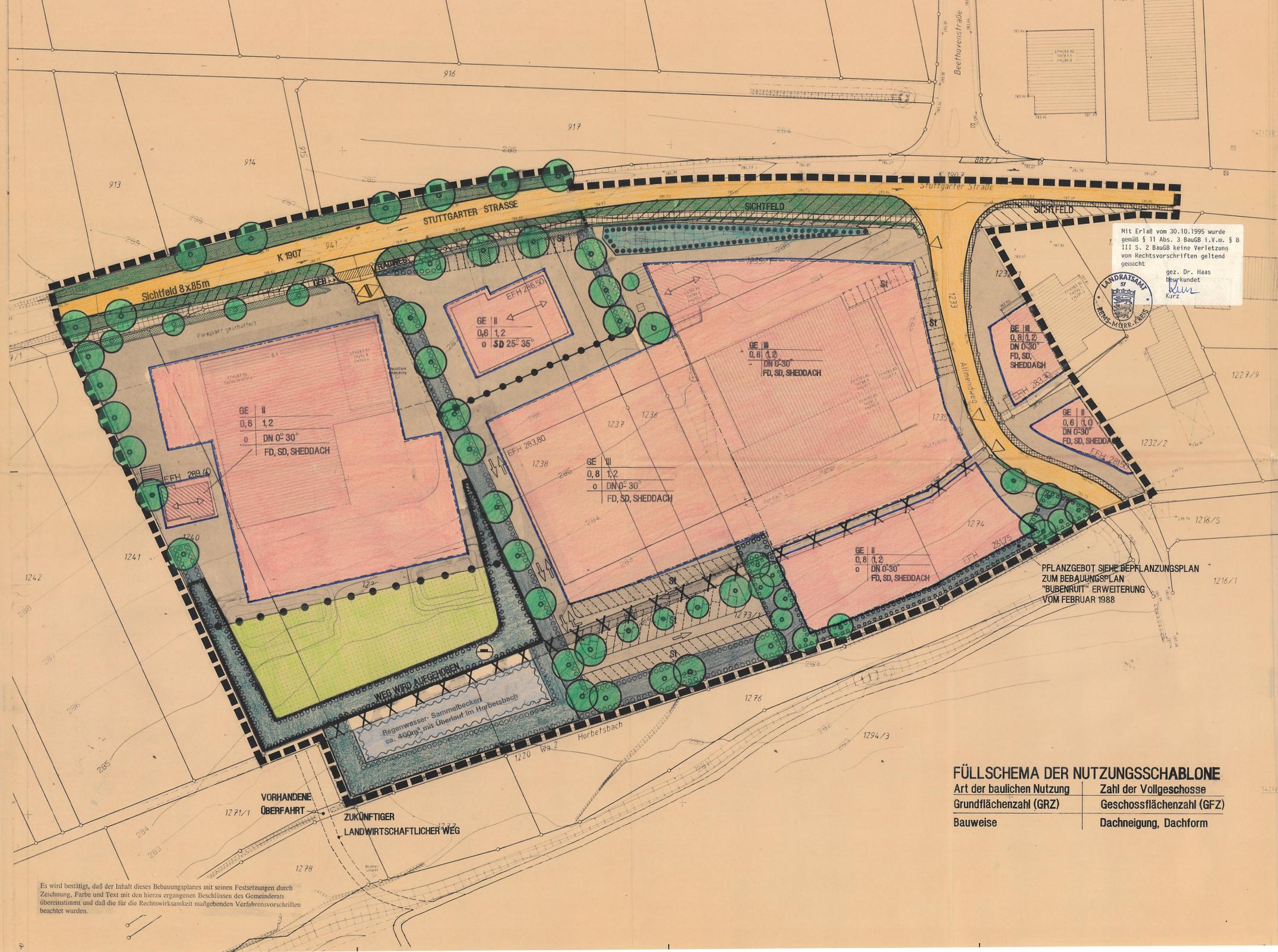
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988, durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Gesetz vom 23. September 1990, geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 sowie durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, geändert durch Gesetze vom 01.04.1985, vom 22.02.1988, und vom 17.12.1990

Aufstellungsbeschuß durch Gemeinderat § 2 (1) BauGB	am 16.09.1993
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 (1) BauGB	am 22.09.1993/13.10.1993
Bürgerbeteiligung § 2 (1) BauGB	vom 21.10. - 4.11.1993
Öffentliche Bekanntmachung	am 13.10.1993
Erörterungstermin	am 26.10.1993
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 26.10.1993
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	
Feststellung des Entwurfs und Auslegungsbeschuß	am 24.03.1994
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	am 07.04.1994
Auslegung	vom 15.04. - 16.05.1994
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange § 3 (2) BauGB	am 08.04.1994
Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen § 3 (2) BauGB	am 22.06.1995
Ergebnismitteilung § 3 (2) BauGB	am 27.08.1995 - 8.9.1995
Als Satzung beschlossen § 10 BauGB	am 22.06.1995

Weissach im Tal, den 8.9.1995
Deutsche Bürgermeister

Genehmigt gem. § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Verfügung vom 26.10.95, Nr. 10/95 durch die Durchführung des Genehmigungsverfahrens bekanntgemacht (§ 12 BauGB) am 16.11.95 durch Nachrichtenblatt in Kraft getreten (§ 12 BauGB) am 16.11.95.



Mit Erlaß vom 30.10.1995 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 III S. 2 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht
gez. Dr. Haas
Baukunds
Kurz

PFLANZGEBOT SIEHE BEPFLANZUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN "BUBENRUIT" ERWEITERUNG VOM FEBRUAR 1988

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachneigung, Dachform

- ORENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES nach § 9 (7) BauGB
- GEWERBEGBEIT nach § 8 (1)(2) BauNVO
- ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN nach § 23 BauNVO
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN nach § 9(11) BauGB
- STRASSE GEH- + RÄDWEG GEHWEG
- BAUGRENZE nach § 23 (3) BauNVO
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE nach § 9(1) 4 BauGB GRUNDSTÜCKSZUFAHRT nach § 9(1) 4(1) (6) BauGB
- FLÄCHE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES nach § 9(1) Nr. 16 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG nach § 1 (4), § 16 (5) BauNVO
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT MIT DER ZWECKBESTIMMUNG GARTENBAUL. ERZ. nach § 9 (1) 18a BauGB
- PFLANZGEBOT FÜR LAUBBÄUME nach § 9 (1) 25a BauGB näheres siehe Grünordnungsplan
- PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER nach § 9 (1) 25a BauGB näheres siehe Grünordnungsplan
- PFLANZBINDUNG FÜR BÄUME UND STRÄUCHER nach § 9 (1) 25b BauGB
- ÖFFENTLICHE / PRIVATE GRÜNFLÄCHE nach § 9 (1) 15 BauGB
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN nach § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Masstab	1: 500	Datum	06.08.93
Bearbeiter	KÜ/HEI	Änderungen	
Plan-Nr.	93.020		

PLANUNGSBÜRO HEITZMANN
• ÖKOLOGIE • PLANUNG • GESTALTUNG •
TEL. 07191/54063 • 59102 FAX 54623
BRÜDENER STR. 5 7153 WEISSACH IM TAL

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.