

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM

# BEBAUUNGSPLAN „Hauswiesen / Brucher Bach“

In Weissach im Tal – Ortsteil Oberweissach  
Im Verfahren nach § 13a BauGB

---

### RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

- BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) m.W.v 30.07.2011
- 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 (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S.537), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S416).
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl 1991 | S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §9 (1) BauGB

Bauliche Nutzung entsprechend den Einschrieben im Lageplan

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

##### 1.1 Ausnahmen

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO sind gem. §1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1 Grundflächenzahl §19 (1) BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Einschrieben im Lageplan festgesetzt.

##### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 (2) 4 BauNVO

Die Traufhöhe als Höchstgrenze wird auf 6,85 m begrenzt. Gemessen wird von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachaußenfläche. Diese Festsetzungen gelten für 2/3 der Gebäudelänge.

- 2.4 Bauweise §9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO  
Offene Bauweise entsprechend Einschrieben im Lageplan  
Bei Einzelhausbebauung ist lediglich eine Wohneinheit zulässig.
3. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB  
Der Geltungsbereich liegt in einem derzeit hochwassergefährdeten Bereich HQ100  
Daher sind sowohl Unterkellerungen sowie Hauptwohnflächen im Erdgeschoss nicht zulässig.  
Es gelten hier die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung.
4. Stellung der baulichen Anlagen (Gebäude) § 9 (1) 2 BauGB  
Entsprechend den Planzeichen (Richtungspfeilen) im Lageplan
5. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
Vor Garagen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindesten 5,00 m einzuhalten.
6. Pflanzbindung  
In den mit Pflanzbindung (Pfb) gekennzeichneten Bereichen ist die vorhandene Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN §74 LBO Baden-Württemberg**

### **1. Äußere Gestaltung §74 (1) 1 LBO**

#### 1.1 Gebäudehöhen

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m im Mittel der Gebäudeeckpunkte, gemessen von der bestehende Geländeoberkante

#### 1.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind nur als Rampenbereich für Garagenzufahrten oder Hauseingängen bis max. 0,30 m zulässig, um möglichst die Retentionsfläche zu erhalten.

Abgrabungen sind auf dem Baugrundstück bis höchstens 0,50 m zulässig.

#### 1.3 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind entsprechend dem Planeinschrieb nur Satteldach sowie gegenläufige Pultdächer (Pultversatz bis 1,00 m) mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig.

Auf Zwerchgiebeln und anderen untergeordneten Bauteilen sind auch andere Dachformen zulässig. Dächer von Doppelhäusern sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

First und Traufe bei Doppelhäusern haben entweder auf gleicher Höher zu verlaufen oder sind maximal mit 1,00 m Versatz zulässig.

#### 1.4 Dachdeckung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 6° Neigung von Anbauten, Zwerchgiebeln, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen oder lichtdurchlässig auszubilden. Sofern

geneigte Dächer mit mehr als 6° Dachneigung nicht mit Dachbegrünung versehen werden, sind Dacheindeckungen in rot, braun, schwarz oder grau zulässig. Mischttöne der aufgeführten Farben sind zulässig. Blecheindeckungen sind auf Hauptdächern nicht zulässig.

#### 1.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ausnahmsweise zulässig. Unterschiedliche Dachformen bei Gauben (Giebelgauben, SchlepPGAuben, Flachdachgauben etc.) auf einem Gebäude bzw. Doppelhäusern sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern muss der Abstand der Gauben zur gemeinsamen Brandwand mindestens 1,25 m betragen.

#### 1.6 Fassadengestaltung

Für die Außenwände sind glänzende und reflektierende Oberflächen nicht zulässig. Großflächige Verglasungen sind zulässig.

### 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke § 74 (1) 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Terrassen, Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigem Material wie Rasenpflaster, Schotterrasen, befestigte Radspuren o.ä. anzulegen.

### 3. Stellplatznachweis § 74 (2) LBO

Abweichend von § 37 (1) LBO wird folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt.

Es gilt die Stellplatzsatzung vom 21.03.1996 der Gemeinde Weissach im Tal

## C. HINWEISE

### 1. Rückstauene

Abwasser- und Entwässerungsmöglichkeiten unter dem Straßenniveau (natürliche Rückstauene) sind gegen Rückstau zu sichern.

Zusätzlich sind Rückstauemaßnahmen bis zum HQ100-Wert zu treffen.

### 2. Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasser-Freilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt „Rems-Murr-Kreis“ als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit zulässig. Das Einlegen von Dränagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist unzulässig.

### 3. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser aus Dachflächen und wenn möglich auch der Hofflächen, ist bei den am Brucher Bach angrenzenden Grundstücken dem Bach zuzuführen.

Terrassen, Stellplätze, Wege und Hofbefestigungen sind wasserdurchlässig auszubilden.

### 4. Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, sind im Zuge aller Baumaßnahmen zu beachten und einzuhalten. In diesem Sinne gelten die getroffenen Regelungen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das umgehende dem Landratsamt, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz mitzuteilen.

**5. Denkmalpflege**

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

**6. Leitungsrecht**

Gründungen entlang eingetragener Leitungsrechte haben nach Abstimmung mit dem jeweils Begünstigten zu erfolgen. Eine Lastabtragung in diesen Bereich auf die Leitungen ist unzulässig.

Gefertigt: 29.11.2012 | 11.04.2013

Architekturbüro Ulrich Ettle  
Freier Architekt Dipl. Ing. (FH)  
Trinkgasse 16,  
71546 Aspach – Rietenau  
Tel:07191/92 03 82 | Fax: 07191/91 58 62