

LEGENDE

- Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen § 16 (5) BauNVO
- Baulinie § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- verbindliche Firstrichtung § 9 (1) 2 BauGB
- Verkehrsgrün § 9 (1) 11 BauGB
- Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
- Fläche für landschaftlichen Verkehr § 9 (1) 11 BauGB
- öffentliche Parkierung § 9 (1) 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- / Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB
- Elektrizität / Umformerstation § 9 (1) 12 BauGB
- Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB
- Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- Anpflanzen von Sträuchern (Pflanzgebot 4-10) § 9 (1) 25a BauGB
- geplanter Baum (Pflanzgebot 1-3) § 9 (1) 25a BauGB
- Pflanzbindung § 9 (1) 25b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
- Vorschlag für Grundstücksgrenzen § 9 (7) BauGB
- verbindl. Neigungsrichtung für Pultdächer § 9 (7) BauGB
- geplanter Damm für Retentionsbecken § 9 (7) BauGB
- Biotopkomplex § 24 (a) Naturschutzgesetz

TEXTTEIL

- A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG**
1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe (§ 8 (2) 1 BauNVO) sowie Geschäfte, Büro- und Verwaltungsbüros (§ 8 (2) 2 BauNVO).
Unzulässig sind gem. § 1 (6) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art. Über die Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.
Unzulässig gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Spielplätze.
Weiter unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO Vergnügungsgaststätten (§ 8 (3) 3 BauNVO).
 - 1.1.2 Pro Grundstück ist als Ausnahme gemäß § 8 (3) 1 BauNVO eine Wohnung zulässig. Die Wohnung muss mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden sein und in Bezug auf Baumaße und Grundfläche der Gesamtbauanlage deutlich untergeordnet sein.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 - 1.2.1 Grundflächenzahl GRZ siehe Planzeichnung
Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundflächenzahl im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
Abweichend von § 19 (4) Nr. 1-3, Satz 2 BauNVO kann die Grundflächenzahl in begründeten Fällen bis zu einer Obergrenze von 0,9 überschritten werden.
 - 1.2.2 Baumaßzahl: BMZ siehe Planzeichnung
 - 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die Obergrenze für die Höhe der baulichen Anlagen (WHmax = maximale Wandhöhe, FImax = maximale Firsthöhe) ist durch Planzeichnung festgesetzt. Sie bezieht sich auf die statisch gewählte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und wird wie folgt gemessen:
WHmax: bei Flachdächern zwischen EFH und OK Alt- und bei Pult- und Satteldächern zwischen EFH und Schnittpunkt Außenwand mit Dachstuhl.
FImax: zwischen EFH und Schnittpunkt des höchsten Punktes der zugehörigen Giebelhöhe mit Dachstuhl.
Die Höhe WHmax kann mit technisch bedingten Aufbauten bis max. 3,0 m überschritten werden.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Es kann eine im Plan festgesetzte - statische Grenze angebaut werden. Abweichend von § 22 (1) BauNVO sind Gebäude ohne Längsbeschneidung zulässig.
 - 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB + § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt (§ 23 (2) und (3) BauNVO). Von der Baulinie kann ausnahmsweise um bis zu 20 % der Gebäudelänge zurückgewichen werden. Die EG-Zone kann generell zurückspringen.
 - 1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)
Als Mindestgrößen für die Baugrundstücke werden 10 ar festgesetzt.

- 1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen.
- 1.8 Anschluss von Grundstücken an öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
Je Grundstück ist 1 Zufahrt zulässig mit einer Breite von maximal 20% der Grundstücksbreite gemessen entlang der Straße. Bei Grundstücksbreiten unter 25 m gemessen entlang der Straße darf die Zufahrt baumaßmäßig maximal 5,0 m betragen.
- 1.9 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
Auf den im Plan mit Platzzeichen und "L" gekennzeichneten Flächen bestehen Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers.
- 1.10 Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25a, b BauGB)
Die nachfolgend angegebenen Arten-, Pflanz- und Saatgutlisten sind Teil des Grünordnungsplans zum Pflanzgebot, erlassen vom Büro Heitzmann am 17.10.2002.
- 1.10.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1)
Anpflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen gem. Pflanzenliste 1
- 1.10.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2)
Anpflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, großkronigen Blühhäusern gem. Pflanzenliste 2
- 1.10.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3)
Anpflanzung und dauerhafte Pflege von klein- bis mittelkronigen Laubbäumen gem. Pflanzenliste 3

- 1.10.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4)
Anpflanzung und dauerhafte Pflege von Heckensträuchern und Bäumen gem. Pflanzenliste 4
- 1.10.5 Pflanzgebot 5 (Pfg 5)
Anpflanzung und dauerhafte Pflege von Heckensträuchern gem. Pflanzenliste 5
- 1.10.6 Pflanzgebot 6 (Pfg 6)
Anpflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen Spitzahorn (Acer platanoides) als Straßenbaum auf den Privatgrundstücken. Dabei ist im Straßenbereich jedes Grundstück je angelegte 20 m Straßenfront mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind in dem Grundstücksbereich von 6 m Breite, von der straßenbegleitenden Grundstücksfläche aus gemessen, zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 qm betragen, die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern, Baumbestand mindestens 6 m.
- 1.10.7 Pflanzgebot 7 (Pfg 7)
Zusätzlich zu den Straßenbäumen: Anpflanzung und dauerhafte Pflege von je 1 hochstämmigen, großkronigen Spitzahorn (Acer platanoides) auf dem Baugrundstück pro angelegter 100 qm Baugrundstücksfläche (ohne evtl. private Grünflächen). Die Lage der Bäume auf dem Grundstück kann frei gewählt werden, darf aber nicht in der Grünfläche oder der Fläche mit Pflanzgebot liegen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 qm betragen, die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern, Baumbestand mindestens 6 m.
- 1.10.8 Pflanzgebot 8 (Pfg 8)
Grünflächen mit Verblühten sind mit einer erdennahen Weesermischung für magere Standorte gem. Saatgutliste 1 einzusäen und zu pflegen.
- 1.10.9 Pflanzgebot 9 (Pfg 9)
Die sonstigen öffentlichen und privaten Grünflächen (außer Vorgartenbereich) sind mit einer erdennahen Weesermischung gem. Saatgutliste 2 einzusäen und zu pflegen.
- 1.10.10 Pflanzgebot 10 (Pfg 10)
Die Grünfläche im Kreisverkehr der K 1907 ist mit einer Schmuckpflanzung anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 1.10.11 Pflanzgebot 11 (Pfg 11)
Geschlossene Außenwände mit einer Fläche von über 100 qm, sind zu mindestens 30 % mit Arten der Pflanzenliste 6 zu begrünen.
- 1.10.12 Pflanzbindung:
Dauerhafte Pflege und Unterhaltung der bestehenden Strauch- und Baumbreite auf der Baulinie im Weisach. Bei Verlust von Strauchbestand durch Arten gem. Artenliste 4 des Grünordnungsplans.
- 1.11 Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 28 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken von Eigentümer anliegender Straßenseite (Weisach) B = 20 m, T = 30 cm ohne Entschädigung zu dulden; dies gilt ebenso für eventuell notwendige Sitzsäumen und Böschungen bis zu einer Breite von max. 2,50 m.
- 1.12 Hbhenlage (§ 9 (2) BauGB)
Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude gilt für die Gebäudeteile an der Baulinie und muss mit einer Toleranz von ± 0,30 m angehalten werden.

Nutzungsschablone

GE	0,5	3,5
a	SD max. 10° PD 15° TD Sichthöhe 1,0 m	
THmax	8,50 m	
FHmax	10,60 m	

GE	0,5	3,5
a	SD max. 10° FD	
THmax	6,50 m	
FHmax	6,50 m	

Baugebiet	Baumessenzahl (BMZ)
Grundflächenzahl GRZ	Dachform (Sattel-/Pult-/Tonnendach)
Bauweise	Dachneigung
Traufhöhe maximale Firsthöhe maximal	

2. **SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)**
 - 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)
 - 2.1.1 Dachform und Dachneigung
Im Pflanzgebiet sind Flachdächer, Pultdächer und gemäß Pflanzgebot 10 Tonnenächer zulässig; ausnahmsweise werden auch Satteldächer bis 10° Dachneigung zugelassen, sofern die Außenwände bis auf Höhe der Dachneigung geputzt werden.
Dachneigung siehe Planzeichnung.
 - 2.1.2 Dachneigung
Alle auf einem Baugrundstück liegenden Gebäudedächer sind zu mindestens 80% mit einer externen Dachbegrünung zu versehen.
 - 2.1.3 Fassaden
Grell, leuchtende Farben, glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind für die Außenfassaden unzulässig. Für bauliche Anlagen sind bei der Außengestaltung nur abgetonte helle Farben oder Materialien zulässig (Hellbezugswerte 75-95).
 - 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)
Beleuchtete Werbeanlagen oder Dach sind generell nicht zugelassen. Unzulässig sind darüber hinaus:
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
- Werbeanlagen, sofern sie die freie Landschaft unter der Verkehrsicherheit, insbesondere durch Blendung, beeinträchtigen.
Für freistehende Werbeanlagen gelten die Festsetzungen zur Gebäudeneigung nach Absatz 1.2.3.
 - 2.3 Gestaltung der Stellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)
 - 2.3.1 Stellplätze sind zu Gruppen von max. 5 mit 2,00 m breiten Grünflächen und je einer Baumpflanzung nach Pfg 1 zu gliedern.
 - 2.3.2 Sämtliche PKW-Stellplätze auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen.
 - 2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)
Straßenseitige Einfriedigungen sind nur als Drahtgeflechte oder Gitterkonstruktionen bis 2,0 m Höhe über fertigem Gelände und in einem Abstand von 1,0 m zur Straße zulässig.
Einfriedigungen zum Außenbereich sind bedingt einzugraben.
 - 2.5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
3. **HINWEISE**
 - 3.1 Planungsgrundlagen
Dem Bebauungsplan liegt der Grünordnungsplan des Büros Heitzmann vom 17.10.2002 zugrunde. Bezüglich der grünordnungsplanischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss der Grünordnungsplan herangezogen werden.
 - 3.1.2 Die das Pflanzgebot tangierende Gestaltung darf weder überbaut noch von Gebäuden oder sonstigen Einrichtungen im Bereich der Baugrenzen überbaut werden. Der Zugang für Betriebsarbeiten muss jederzeit unbehindert und ohne zeitliche Verzögerung möglich sein. Dauerstellplätze sowie Lagerplätze sind im Schutzstreifen nicht zulässig; Parkplätze sind möglich.
 - 3.2 Grundwasserschutz
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Ein Wasserrechtverfahren kann erforderlich werden.
Das Einleiten von Drägen zur dauerhaften Grundwasserabfuhr nach Abschluss der Baumaßnahmen ist grundsätzlich nicht zulässig.
 - 3.3 Bodenschutz
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Regelungen "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" sind zu beachten.
 - 3.4 Planunterlagen im baulichen Verfahren
Jedem Baugesuch ist ein detaillierter Freiflächenstellungsplan entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplans des Büros Heitzmann mit Angaben über Belagmaterialien und Befestigungsarten beizulegen.
 - 3.5 Naturschutz und Landschaftspflege
Der Biotopkomplex des Horbetsbachs darf nicht durch Einbaumaßnahmen für die Ableitung des Oberflächenwassers beeinträchtigt werden. Flächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist jedoch möglich.

- B **RECHTSGRUNDLAGEN**
Aufgestellt nach Maßgabe des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 G vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I 132), geändert durch Eingangsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 985, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
der Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
des § 74 Landesbaugesetz für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 621) u. vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- C **AUFHEBUNG**
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Genehmigt
Landratsamt
Rems-Murr-Kreis
vom 20.03.2003
gez. Bernd Friedrich
beauftragt
Ruppert

Bebauungsplanung der Gemeinde Weissach im Tal
Landkreis Rems-Murr
Bebauungsplan Gewerbegebiet Hart
Maßstab 1 : 500 Datum 13.02.2003
Verfahrensnummer 23

1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 (1) BauGB vom 13.05.2002	2. Ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 2 BauGB am 20.06.2002	3. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB vom 24.06.2002 bis 15.07.2002
4. Feststellung des Entwurfes mit Gemeinderatsbeschluss vom 17.10.2002	5. Öffentlich ausgelegt gemäß § 9 (2) BauGB vom 11.11.2002 bis 11.12.2002 bekanntgemacht am 31.10.2002	6. Satzungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 10 BauGB vom 13.02.2003

Weissach im Tal, den 13.02.2003
Ort/ Datum Der Bürgermeister Deuschle

7. Ausgefertigt: Gemeinde Weissach im Tal
Bürgermeisteramt
Weissach im Tal, den 04.03.03
Ort/ Datum Der Bürgermeister Deuschle

8. Genehmigung: Das Landratsamt hat mit Erlaß vom 20.03.03 den Bebauungsplan genehmigt.
Ortsüblich bekanntgemacht am 11.04.03

9. Inkraftsetzung gem. § 10 BauGB: Ortsüblich bekanntgemacht am 11.04.03

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Breuninger, Fr. Architekt-Stadtplaner SRL
Rebhalde 37, 70191 Stuttgart, Tel. 0711-2757 87 17
H.-Künderl-Str. 51, 71332 Waiblingen, Tel. 07151-52038