

**Gemeinde
Weissach im Tal
OT Bruch**

**"Halde – Langwiesen,
3. Änderung"**

- Änderung des Textteiles -

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach
§ 13 a BauGB**

Textteil mit Begründung

Verfasser:

- Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Stadtplaner SRL
Freier Landschaftsarchitekt
- Dipl.-Lök M.Eng. Christian Niestegge
Landschaftsarchitekt i.P.
Landschaftsökologe

Weissach im Tal, 05.07.2012 / 27.09.2012
12.002



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

1. Begründung

Das Bebauungsplangebiet „Halde-Langwiesen“ ist seit 22.05.1968 rechtskräftig. Das gesamte Gebiet ist bebaut und mit zwischenzeitlich gut gewachsenen Bäumen und Sträuchern in das Landschaftsbild eingefügt.

Seit einiger Zeit vollzieht sich im Gebiet ein Wechsel der Generationen. Die Gründergeneration ist meist verstorben oder weggezogen. Neu sind im Gebiet eigene Nachkommen oder neu Hinzugezogene.

Mit dem Wechsel der Generationen geht auch ein Wechsel an Ansprüchen und Bedürfnissen einher. Zu beobachten ist, dass vor allem auf den größeren nördlichen Grundstücken ein Druck für Nebenanlagen besteht. Dies resultiert z. T. aus dem Wunsch, in den großen Gartenanlagen neben dem Freilandanbau für das eigene Gemüse auch einen wetterunabhängigen Anbau unter Glas durchzuführen. Damit hier nicht nur fliegende Folienhäuser entstehen, sollten auch feste Kleingewächshäuser zugelassen werden.

Für die ganze Familie könnten Gartenhäuschen mit Geräteabteil, aber auch wetterunabhängige Spielecken errichtet werden, um den Vorteil eines Wohnens auf dem Lande besser nutzen zu können.

Es ist auch zu beobachten, dass zur energetischen Zusatzversorgung immer mehr Holz eingesetzt wird, das z.T. im eigenen Waldstück oder aus der Pflege der eigenen Streuobstwiesen anfällt, verarbeitet und auf dem Grundstück trocken gelagert wird. Auch hierzu wären in den Gärten integrierte Holz-Trockenhäuschen besser geeignet als mit Folien abgedeckte Holzstöße im Freien.

Solche Anlagen sind vor allem auf den großen Gartengrundstücken der Gebäude 3, 4 und 5 gut vorstellbar. Innerhalb der Bebauungsplangrenze betragen die Grundstücksflächen ca. 970 m², 996 m² und 1.254 m². Zusätzlich werden diese Grundstücke als noch bis zum nördlich verlaufenden Feldweg genutzt. In diesen außerhalb des Bebauungsplans liegenden Gartengrundstücken sind Nebenanlagen nicht zugelassen.

Nachdem auf den genannten Grundstücken aufgrund fehlender eigener Erschließungsmöglichkeiten eine bauliche Nachverdichtung durch eine Wohnbebauung nicht möglich ist, sollte im öffentlichen Interesse eine bessere Ausnutzung durch die o. g. Nebenanlagen den dort wohnenden z. T. jungen Familien mit Kindern eine optimale Gestaltung ermöglicht werden. Erste Anfragen liegen vor. Die Gemeinde ist sehr daran interessiert, jungen Familien auch weiterhin gute Entfaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

So lernen Kinder spielerisch den Umgang mit der Natur, den Pflanzen, den Früchten, den Gewürzen, aber auch die Verwendung des eigenen Holzes für die warme Stube im Winter.

Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen sind im Plangebiet vor allem die 3 genannten größten Baugrundstücke geeignet.

2. Änderungen

Der Textteil wird im Pkt. 3. NEBENANLAGEN wie folgt geändert:

„3. NEBENANLAGEN i. S. d. § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Gesamtvolumen von 180 m³ zugelassen. Einzelne Nebenanlagen dürfen dabei max. 60 m³ nicht überschreiten. Zu den Nebenanlagen zählen Gartenhäuser, Gerätehäuser, Kinderspielhäuser, Holz-Lagerhäuser, Kleingewächshäuser, überdachte Sitzplätze. Es wird empfohlen, die Erreichbarkeit der Nebenanlagen behindertengerecht anzustreben.

Die einzelnen Nebenanlagen sind wie folgt in die Gärten zu integrieren: in Hanglage können die Nebenanlagen teilweise in den Hang eingefügt werden. Durch geeignete Pflanzung, z. B. naturnahe, landschaftsgerechte Sträucher sollen diese ins Umfeld integriert werden. Satteldächer sind mit Ziegeln zu decken; Flachdächer sind extensiv zu begrünen; bei Pultdächern wird eine extensive Begrünung empfohlen.

Als Gesamthöhe sind max. 3,0 m zugelassen.

Beim Einreichen des Baugesuchs sind durch einen Schnitt das Einfügen in das Gelände und die Bepflanzung nachzuweisen.“

Sämtliche andere Festsetzungen des Bebauungsplans „Halde-Langwiesen“ (Rechtskraft seit 22.05.1968) bleiben erhalten.

3. Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).
- 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).

4. Verfahrensvermerke

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 05.07.2012 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt | am | 12.07.2012 |
| 3. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 05.07.2012 |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 5
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am | 19.07.2012 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | 30.07.2012
31.08.2012 |
| 6. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | 30.07.2012
31.08.2012 |
| 7. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am | 27.09.2012 |
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am | 05.10.2012 |
| 9. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab | 05.10.2012 |

Ausfertigung:

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

Weissach im Tal, 28.09.2012

Gemeinde Weissach im Tal

.....
Ian Schölzel
Bürgermeister