

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1. Bauliche Nutzung - entsprechend den Einschriften im Plan -

Table with 3 columns: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO), and sub-columns for GRZ, GFZ, and II (I+DG, I+UG).

Zulässig sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs. (2) Nr. 1 Bau NVO - Wohngebäude. Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 Bau NVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe...

- 2. Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO) Entsprechend dem Einscrib im Plan als Höchstgrenze.

- 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) Entsprechend dem Einscrib im Plan, wird die offene Bauweise für das gesamte Plangebiet (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.
5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die im Plan dargestellten First- und Gebäudehauptrichtungen sind zwingend.

- 6. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Garagen und deren Einfahrten sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 7. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgelegt. Im Plan wird zwischen einem Hauptbaufenster und Ergänzungsflächen (E) unterschieden.

- 8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB) Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind im zeichnerischen Teil eingetragen.

- 9. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) Die im Bebauungsplan zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte einheimische Laubgehölze und Obstbäume (alte, hochstämmige Sorten) anzupflanzen und dauern zu unterhalten.

- 10. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB) sind im Baugelände bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Gelände bedingte Ausnahmen sind möglich. Die Aufschüttungen in den gekennzeichneten Flächen von 1 - 3 m sind zur landschaftlichen Einbindung der Gebäude zwingend vorgeschrieben. Im Bereich des Abwasserkanals (Leitungsrecht) ist eine Bodenabdeckung von mind. 1,20 m zwingend. Die jeweilige Höhe über NN. ist aus den Schnitten im Grünordnungsplan ersichtlich.

- 11. Hinweis: Artenlisten und nähere Einzelheiten siehe Grünordnungsplan. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

- 12. Hinweis: Nebengebäude sind zulässig, nur von Baufreizeiten.

- 13. Hinweis: Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt: bei Z II (I+DG) = 8,00 m bei Z II = 10,50 m Maßgebend ist der Abstand zwischen Erdgeschloßbodenhöhe und Firstoberkante.

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

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

- a) Dachform und Dachneigung - entsprechend den Einschriften im Plan - SD = Satteldach Satteldach mit 35° - 42° Neigung, Walmdächer sind nicht zulässig Garagen mit SD und 22° - 28° Dachneigung, sie sind mit Ziegeln zu decken.

- b) Dachaufbauten (Dachgaupen) sind bis 1/2 der Traufhöhe zulässig. Dabei dürfen die einzelnen Dachgaupen eine Länge von 3,50 m nicht überschreiten. Von den Orgängen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten, von den Außenwänden mind. 0,50 m. Einschnitte sind im selben Maße zulässig.

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

- d) Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen in erdgebundenen Farbönen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material (Holzverschalung, Glas) zulässig. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sowie Asbestzementplatten und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Die Gestaltung der Hausgruppen ist in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

- e) Erforderliche Stützmauern im Gartenbereich sind zulässig aus Naturstein bis zu einer Höhe von max. 1,20 m.

- 2. Werbeanlagen und Automaten (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

- 3. Antennenanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Pro Gebäude ist maximal eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

- 4. Niederspannungsleitungen (§ 73 (1) Nr. 4 LBO) sollen nach Möglichkeit im Erdreich verlegt werden.

- 5. Einfriedungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO) In den Vorgartenzonen sind Einfriedungen nur zulässig aus Staketenzaunen, Natursteinmauer und geschnittenen Hecken bis 1,20 m Höhe. Zum Nachbargrundstück sind nur freiwachsende Hecken mit eingezogenem Maschendrahtzaun zulässig. Eine Einzäunung der privaten und öffentlichen Grünflächen ist unzulässig.

- 6. Solaranlagen (§ 73 (1) Nr. 1 LBO) Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht als Dachaufbauten, die von der festgesetzten Dachneigung abweichen. Von den Gestaltungsvorschriften nach Ziff. B 1. b) sind beim Einbau von Solaranlagen grundsätzlich Ausnahmen zulässig.

- 7. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Befestigte Flächen innerhalb der Vorgärten entlang der Erschließungsstraße, z.B. Stellplätze und Garagenzufahrten mit Ausnahme des Hauseingangs, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Pflasterstein, Rasengittersteine, Spluplaten usw.).

- 8. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und § 11 LBO) Die Erdgeschloßbodenhöhen (EFH) sind im Lageplan festgesetzt. Abweichungen bis zu ± 20 cm sind zulässig. Als maximale Traufhöhe werden festgesetzt: bei Z II (I + DG) = 3,70 m bei Z II = 6,00 m Gemessen wird die Traufhöhe zwischen der festgesetzten Erdgeschloßbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Für Erweiterungsbauten gilt eine maximale Traufhöhe von 3,00 m.

- 9. Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt: bei Z II (I+DG) = 8,00 m bei Z II = 10,50 m Maßgebend ist der Abstand zwischen Erdgeschloßbodenhöhe und Firstoberkante.

- 10. Hinweis: Artenlisten und nähere Einzelheiten siehe Grünordnungsplan. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

- 11. Hinweis: Nebengebäude sind zulässig, nur von Baufreizeiten.

- 12. Hinweis: Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt: bei Z II (I+DG) = 8,00 m bei Z II = 10,50 m Maßgebend ist der Abstand zwischen Erdgeschloßbodenhöhe und Firstoberkante.

- 13. Hinweis: Artenlisten und nähere Einzelheiten siehe Grünordnungsplan. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

- 14. Hinweis: Nebengebäude sind zulässig, nur von Baufreizeiten.

- 15. Hinweis: Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt: bei Z II (I+DG) = 8,00 m bei Z II = 10,50 m Maßgebend ist der Abstand zwischen Erdgeschloßbodenhöhe und Firstoberkante.

- 16. Hinweis: Artenlisten und nähere Einzelheiten siehe Grünordnungsplan. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

- 17. Hinweis: Nebengebäude sind zulässig, nur von Baufreizeiten.

- 18. Hinweis: Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt: bei Z II (I+DG) = 8,00 m bei Z II = 10,50 m Maßgebend ist der Abstand zwischen Erdgeschloßbodenhöhe und Firstoberkante.

- 19. Hinweis: Artenlisten und nähere Einzelheiten siehe Grünordnungsplan. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

- 20. Hinweis: Nebengebäude sind zulässig, nur von Baufreizeiten.

- 21. Hinweis: Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt: bei Z II (I+DG) = 8,00 m bei Z II = 10,50 m Maßgebend ist der Abstand zwischen Erdgeschloßbodenhöhe und Firstoberkante.

- 22. Hinweis: Artenlisten und nähere Einzelheiten siehe Grünordnungsplan. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

- 23. Hinweis: Nebengebäude sind zulässig, nur von Baufreizeiten.

- 24. Hinweis: Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt: bei Z II (I+DG) = 8,00 m bei Z II = 10,50 m Maßgebend ist der Abstand zwischen Erdgeschloßbodenhöhe und Firstoberkante.

- 25. Hinweis: Artenlisten und nähere Einzelheiten siehe Grünordnungsplan. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

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).

- 2. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

- 3. 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.

- 4. Wind 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 Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

- 5. 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.

- 6. Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Bereich der Pflanzflächen einzubauen (§ 202 BauGB).

- 7. Anzahl der Garagen und Stellplätze Für jede Wohnung bis 40 m²: 1 Stellplatz Für jede Wohnung mit 40 - 80 m²: 1,5 Stellplätze Für jede Wohnung mit mehr als 80 m²: 2 Stellplätze Für je 4 Wohneinheiten muß ein öffentlicher Stellplatz zur Verfügung gestellt werden. Die öffentlichen Stellplätze sind entlang der Tulpenstraße und im Bereich der Wendepalte anzulegen.

- 8. Energieversorgung: Für die Heizung der Gebäude ist der Anschluß an das öffentliche Gasleitungsnetz nicht möglich. Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel. Auf die Möglichkeit der privaten Solarnutzung wird besonders hingewiesen.

- 9. 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 Schutze des Bodens (s. "Beiblatt" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim).

- 10. Fertigigt: Weissach im Tal, den 24.11.1992 geändert: 14.01.1993 geändert: 25.02.1993

- 11. Aufstellungsbeschluß § 2 (1) BauGB am 15.10.1992

- 12. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 (1) BauGB im Nachrichtenblatt am 21.10.1992

- 13. Feststellung des Entwurfs am 14.01.1993

- 14. Auslegungsbeschluß am 14.01.1993

- 15. Auslegung des Entwurfs § 3 (2) BauGB vom 28.01 bis 11.02.1993

- 16. Auslegung bekannt gemacht am 20.01.1993

- 17. Satzungsbeschluß § 10 BauGB am 25.02.1993

- 18. Genehmigung § 11 BauGB am 25.03.1993

- 19. Inkrafttreten § 12 BauGB am 07.04.1993

- 20. Entschädigungsansprüche erloschen § 44 (4) BauGB am 11.12.1996.

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des umstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am 25.02.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Weissach im Tal, den 16. März 1993

gez. Deutsche Bürgermeister

Behauungsplan "Langwiesen III - 1. Änderung" Vereinfachte Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB

Verfahrensvermerke: Änderungsbeschluß am: 16.09.1993

Satzungsbeschluß am: 24.11.1993

Genehmigt am: 24.12.1993 vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Bekanntmachung vom: 15.04.1994 im NBI Nr.: 3

anerkannt am: 14.12.1993

Deuschle, Bürgermeister



GEMEINDE WEISSACH I. T. ORTSTEIL BRUCH BEBAUUNGSPLAN "LANGWIESEN III- 1. ÄNDERUNG" 321

Vereinfachte Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1(4), § 16(5) BauNVO)
Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
Ergänzungsfläche (§ 23(3) BauNVO)
öffentliche Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO)
Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9(1) Nr.4 BauGB)
öffentliche Grünfläche (§ 9(1) Nr.15 BauGB) private Grünfläche (§ 9(1) Nr.15 BauGB)
Pflanzzwang zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern, Arten s. GOP (§ 9(1) Nr.25a BauGB)
Pflanzgebot für Einzelbäume, Arten s. Grünordnungsplan (§ 9(1) Nr.25a BauGB)
geplante Grundstücksgrenzen unverbindlich (§ 9(1) Nr.3 BauGB)
Stellung der baulichen Anlage (§ 9(1) Nr.2 BauGB) verbindliche First- und Gebäuderichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr.21 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen (§ 9(1) Nr.17 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen u. Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9(1) Nr.26 und (6) BauGB)

Table with 3 columns: Art der baulichen Nutzung, WA, II (I+DG), and Zahl der Vollgeschosse. Includes symbols for Einzelgebäude, Doppelhäuser, and Hausgruppen.

Table with 2 columns: Masstab (1:500) and Datum (20.11.1992). Includes fields for Bearbeiter (FINKE) and Plan-Nr. (92.013/06).

Bebauungsplan "Langwiesen III - 1. Änderung" vom 15.09.1993 geändert: 24.11.1993

Logo and contact information for PLANUNGSBÜRO HEITZMANN, including phone and fax numbers and address in Weissach im Tal.

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 unter Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- 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. m. Gesetz vom 23. September 1990 sowie durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes 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.