

Textteil

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. S. 521), vom 19.12.2000 (GBl. S. 760), vom 29.10.2003 (GBl. S.695) und vom 19.10.2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29. 10.2004 (GBl. S. 810) sowie durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884, 895)
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)
In der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1380)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

§9(1) BauGB
i.V. mit BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet

§9(1) BauGB,
§1 BauNVO
§9(1) 1, BauGB
i.V.m. §5 BauNVO
und § 1(5)+(6)
BauNVO

Zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

- | | | |
|-----------|---|---|
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | §9(1) 1, BauGB,
§16-21a BauNVO |
| | GRZ entsprechend den Eintragungen im Lageplan als Höchstgrenze.
Die EFH wird auf 264,22 ü.NN festgelegt. Die absolute Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird auf 10,90 m beschränkt, gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante Firstziegel. | |
| 3. | Bauweise | §9(1) 2. BauGB,
§22 BauNVO
§22(4) BauNVO
§22(2) BauNVO |
| | abweichende Bauweise wie offene Bauweise, die Länge der Gebäude darf max. 18 m betragen. | |
| 4. | Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt | §9(1) 2. BauGB
i.V.m. §23
BauNVO |
| 5. | Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfirst- und Hauptgebäuderichtung.
Eine Abweichung bis 20° ist zulässig. | §9(1) 2. BauGB |
| 6. | Garagen und Stellplätze
Stellplätze sind außer auf den überbaubaren Grundstücksflächen auch im seitlichen Grenzabstand zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen ist auf der privaten Grundstücksfläche ein Stauraum von mind. 5,0 m anzulegen. | §9(1) 4 BauGB
i.V.m. §12(6)
BauNVO |

7. **Verkehrsflächen** §9(1) 11. BauGB
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
8. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** §9(1) 17. BauGB
Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung der baulichen Anlagen an die öffentliche Verkehrsfläche sind zulässig. Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind unzulässig. Stützmauern sind in Form von Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
9. **Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** §9(1) 20. BauGB
Verwendung wasserdurchlässiger Beläge:
Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind außerhalb der Erschließungsstraße nur wasserdurchlässige Materialien **zulässig** wie:
- Pflaster mit Abstandhaltern
 - Großkammer-Verbundsteine
 - Rasen-Gitter-Steine
 - Schotterrasen
 - Rindenschrot
- Nicht zulässig** sind:
- Beläge aus wassergebundener Decke
 - herkömmliche Pflasterungen
- Sie werden im Laufe kurzer Zeit aufgrund der Belastung des Mineralkörpers (Nachverdichtung) nahezu wasserundurchlässig.
- Die baulichen Anlagen sind weitgehendst, und wenn dies die Bodenverhältnisse zulassen, nach dem Grundsatz des Erdmassenausgleichs zu errichten.
10. **Bäume anzupflanzen** §9(1) 25. BauGB
Auf den im Lageplan bezeichneten Baumstandorten sind standortgerechte Einzelaubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Unter folgenden Arten ist auszuwählen:
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Winter-Linde (Tilia cordate)
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Rote Erle (Alnus glutiosa)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Obstbäume (Hochstamm)

11. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches §9(7) BauGB des Bebauungsplanes

II Hinweise

1. Das Plangebiet ist Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Unterweissach II“. Die aktuellen Förderrichtlinien erhalten Sie beim Bürgermeisteramt.
2. Bodenschutz bei Baumaßnahmen (Hinweise des Landratsamtes Rems-Murr):
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BbodSchG) sowie des Bodenschutzgesetzes des Landes (BodSchG) zu berücksichtigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer „Vor-Ort-Verwertung“ ist dabei grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z.B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwendung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.
Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden können.
Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Aushub zu trennen und einer Aufbereitung oder schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Für den Umgang mit Böden, die für Erdauffüllungen vorgesehen sind, gelten die Vorgaben der Heft 10 und 28 „Luft – Boden – Abfall“ des Ministeriums für Umwelt Baden Württemberg. Auf das Hinweisblatt Nr. 11 „Erdauffüllungen“ wird verwiesen.
Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ (Technische Regeln) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall.

3. Grundwasser:
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzulegen.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen, Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
4. Aus Gründen des Bodenschutzes wird empfohlen, die Dachwässer in einer Zisterne zu sammeln und zur Bewässerung der Außenanlagen, ggf. auch für die Toilettenspülung zu benutzen.
5. Lärmemissionen entlang der Kreisstrasse K 1843
Die schalltechnischen Untersuchungen zum Baugebiet „Sandäcker“ des Ing. Büro Haisch, Backnang, vom April 1994 ergab an der K 1843 im Bereich „Backnanger Straße“ bereichsweise geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für die Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes; die Orientierungswerte für die Nutzung eines Misch- oder Dorfgebietes wurden nicht überschritten. Es wird daher den Eigentümern empfohlen, für den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der K 1843 durch entsprechende Grundrissanordnung oder passive Emissionsschutzanlagen (wie Schallschutzfenster) Sorge zu tragen. Vom Straßenbaulastträger werden Lärmschutzmaßnahmen nicht errichtet und nicht erstattet.
6. Förderprogramme der Gemeinde
Die jeweils aktuellen Förderpramme und Förderrichtlinien sind beim Bürgermeisteramt zu erhalten.

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§9(4) BauGB
i.V.m. §74 LBO

Satzung über örtliche Bauvorschriften

**Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans
„Backnanger Strasse / Finkenweg“ der Gemeinde Weissach im Tal
entsprechend § 74 LBO**

§1 Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Backnanger Strasse / Finkenweg“ werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften erlassen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74(1) 1. LBO

1.1 Dachform

Entsprechend dem Planeinschrieb ist zulässig:
Satteldach.

Dachneigung entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

Dachaufbauten, Dachausschnitte und Dachfenster:

Es gilt die hierzu erlassene Satzung der Gemeinde Weissach im Tal in der jeweils gültigen Fassung bzw. die Beschlussfassung des zuständigen Gremiums.

1.2 Dachmaterialien

Als Dachabdeckung für die Satteldächer sind ausschließlich Dachbedeckungen mit Ziegel und anderen Dachsteinarten in roter bis rotbrauner Tönung zulässig.

Wellfaserzementplatten, Schiefer oder gleichartige Materialien sind nicht zulässig.

1.3 Gestaltung der Fassaden

Folgende Materialien sind zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Holz.

Zur flächigen Farbgebung sind Farben in den Hellbezugswerten zwischen 20 und 80 zu verwenden.

Grelle und reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

2. Einfriedung § 74(1) 3. LBO

Als Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig

- Sockelmauern aus Naturstein, Beton oder Kunststein bis max. 0,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche;
- Ergänzungen durch Hecken bis max. 1,0 m Höhe sind zulässig
- Holzzäune bis max. 1,0 m Höhe, die möglichst in Hecken einwachsen sollten.

Einfriedungen die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig in Ausführungen aus

- Weitmaschigen Knotenzäunen,
- Spanndrähten an Holzpfosten oder
- Hecken

3. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

§ 74(2) 2. LBO
i.V.m. § 37(1) LBO

Bei der Errichtung von Wohnungen sind für jede Wohnung zwei geeignete Stellplätze herzustellen (notwendiger Stellplatz). Für Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 50 qm ist ein geeigneter Stellplatz herzustellen.

§2

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: Gemeinde Weissach im Tal, den 28.09.2006

Bürgermeister Deuschle

