



WA	I
0,3	0,5
E	SD 35° 40°

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- 0,5 Geschosflächenzahl (§20 BauNVO)
- E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser sind zulässig (§22 BauNVO)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§9(1)Nr.11 BauGB)
- Baugrenze (§23(3) BauNVO)
- Anpflanzen von einheimischen Obstbäumen (§9(1)Nr.25a BauGB)
- Anpflanzen von einheimischen Sträuchern (§9(1)Nr.25a BauGB)
- GA ST Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§9(1)Nr.4 BauGB)
- Firstrichtung (§9(1)Nr.2 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(1) BauGB)
- Sichtfeld

REMS MURR KREIS  
GEMEINDE WEISSACH I.T.  
GEMARKUNG COTTENWEILER

**BEBAUUNGSPLANENTWURF  
MITTE - OST - ERWEITERUNG II**

GEFERTIGT: 17.5.1989  
VERMESSUNGSBÜRO  
SIEGEL + ÖSTERMANN  
TALSTR. 25 7153 WEISSACH I. T.

M 1 : 500

**Textteil zum Bebauungsplan Mitte-Ost Erweiterung II  
Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977
  - Planzeichenverordnung vom 30.07.1981
  - Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983
- In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)Nr.1 BauGB)**  
WA - allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§4(4) BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§17 BauNVO)**  
Maßgebend für die Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO), die Grundflächenzahl (§19 BauNVO), sowie die Geschosflächenzahl (§20 BauNVO), sind die Eintragungen im Lageplan.
- 3. Bauweise (§22 BauNVO)**  
E - offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4. Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)Nr.2 BauGB)**  
Die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen anzuordnen.
- 5. Stellplätze und Garagen (§9(1)Nr.4 BauGB)**  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bzw. in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- 6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9(2) BauGB)**  
Von der im Plan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe sind Abweichungen mit ± 0,20 m zulässig.
- 7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9(1)Nr.10 BauGB)**  
Im Bereich des Sichtfeldes ist jede sichtbehindernde Bebauung, Einfriedung oder Bepflanzung zu unterlassen.
- 8. Nebenanlagen (§14(1) BauNVO)**  
Bauliche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nicht zugelassen.
- 9. Pflanzgebot (§9(1)Nr.25a BauGB)**  
Die gekennzeichneten Standorte sind mit einheimischen Obstbäumen, bzw. Sträuchern zu bepflanzen.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§73 LBO)**

- 1. Dachform und Dachneigung (§73(1)Nr.1 LBO)**  
Zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 40°.
- 2. Dachdeckung (§73(1)Nr.1 LBO)**  
Zur Dachdeckung sind nur Ziegel in hellroter bis dunkelroter Farbe zulässig.
- 3. Gestaltung der Wandflächen (§73(1) LBO)**  
Für die Gebäudeausenwände sind Sichtmauerwerk, naturfarbene Holzverschalung oder Putzflächen in gedeckten, erdgebundenen Farben zu verwenden.
- 4. Gebäudehöhen (§73(1)Nr.7 LBO)**  
Die maximale Traufhöhe darf 3,5 m und die maximale Firsthöhe 7,8 m über der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten.
- 5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§73 Nr.5 LBO)**  
Geländeveränderungen auf dem Baugrundstück sind nur bis 20,50 m zulässig.
- 6. Einfriedungen (§73(1)Nr.5 LBO)**  
Einfriedungen sind nur als Hecken (max. Höhe 1,20m) oder als Holzzaun (max. Höhe 1,00m) zulässig.

**Hinweise:**

1. Das Plangebiet liegt in der Zone III 8 des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen VI, VII, VIII; X und XII der Gemeinde Weissach (Rechtsverordnung des Landratsamts vom 29.12.1983).
2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.
3. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt, als untere Wasserbehörde, sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
4. Die Einlegung von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluß der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
5. Die Erteilung weiterer Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers wird vorbehalten.
6. Bezüglich den Grenzabständen mit Bäumen, Hecken und Einfriedungen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Nachbarrechts verwiesen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluß gem. § 2 BauGB durch den Gemeinderat am: 22.12.1988
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am: 4.1.1989 durch das Nachrichtenblatt der Gemeinde Weissach i.T. Nr. 1
- Vorgezogene Beteiligung
  - a. Träger öffentl. Belange (§ 4 BauGB) am: 3.3.1989
  - b. Bürger (§ 3 BauGB)
    - Information am: 8.3.1989 durch das NBl. Nr. 10
    - Darlegung am: 14.3.1989
    - Anhörung vom 13.3.1989 bis 31.3.1989 (einschl.)
- Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am: 11.5.1989
- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am: 10.5.1989 durch das NBl. der Gemeinde Weissach i.T. Nr. 19
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§3(2) BauGB) vom 19.5.1989 bis 20.6.1989 (einschl.)
- Satzungsbeschluß gem § 10 BauGB durch den Gemeinderat am: 22.6.1989 **Bürgermeisteramt**  
7153 Weissach im Tal  
REMS-MURR-KREIS
- Ausgefertigt am: 24.7.1989 (Unterschrift)
- Anzeigeverfahren gem. § 12 BauGB an das Landratsamt Rems-Murr-Kreis am: 31.7.1989
- Erlaß des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom \_\_\_\_\_ AZ: \_\_\_\_\_
- Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am: \_\_\_\_\_ im NBl. der Gemeinde Weissach i.T. Nr. \_\_\_\_\_ und damit rechtskräftig.

Er wird hiermit anerkannt.

Weissach i.T., den 31.7.1989  
  
(Bürgermeister)



REMS MURR KREIS  
GEMEINDE WEISSACH I.T.  
GEMARKUNG COTTENWEILER

**BEBAUUNGSPLAN  
MITTE - OST - ERWEITERUNG  
II**

Mit Erlaß vom 05.09.1989 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.



gez. Jelden  
beurkundet

GEFERTIGT: 17.5.1989  
VERMESSUNGSBÜRO  
SIEGEL + ÖSTERMANN  
TALSTRASSE 25 7153 WEISSACH I. T.  
TEL. 07191/51315

*fiel*