



**Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde Weissach im Tal  
Gemarkung Cottenweiler**

## **Satzung**

### **Zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aichholzhof, Gemarkung Cottenweiler (2. Änderung der Ergänzungssatzung „Viehhaus“)**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Gemeinderat am 20.09.2007 in öffentlicher Sitzung folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Aichholzhof werden neu festgelegt.

#### **§ 2**

#### **Ergänzung**

Die Ergänzungssatzung „Viehhaus“ wird durch die Flurstücke 1090/1, 1090/2, 1090/3, 1090/5, 1090/13, 1090/14, 1090/15 und 1090/16 erweitert.

#### **§ 3**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Ergänzungssatzung an der Straße „Viehhaus“ / K 1908 im Ortsteil Aichholzhof (Gemarkung Cottenweiler) ist im Lageplan des Ingenieurbüro Basler vom 08.02.2007 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 4**

#### **Bauliche Nutzung**

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung ist § 34 BauGB maßgebend, sofern nachfolgend nichts geregelt ist.

Im Bereich der 2. Änderung der Ergänzungssatzungssatzung „Viehhaus“ (Flst. 1090/1 - /3, /5, /13 - /16) ist nur die offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) zulässig. Im rückwärtigen südlichen Bereich sind nur Einzelhäuser, entlang der Straße „Viehhaus“ sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Im Bereich der 2. Änderung wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) je Wohngebäude auf max. 2 beschränkt.

## **§ 5 Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 der Landesbauordnung (LBO) die folgenden örtlichen Bauvorschriften festgesetzt:

### **1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Im Bereich der 2. Änderung der Ergänzungssatzungssatzung „Viehhaus“ (Flst. 1090/1 - /3, /5, /13 - /16) sind Fassaden und Dächer in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten. Grelle, leuchtende Farben und stark glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dächer sind in roten bis braunen oder dunkelgrauen Farbtönen zu halten. Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Holz oder Stein zulässig.

### **2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Gartenflächen sind gärtnerisch, befestigte Flächen in wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Am Südrand sind naturnahe Sträucher zu pflanzen (z. B. Schlehe, Liguster, Hasel, Pfaffenhütchen, blutroter Hartriegel, Hundsrose). Sofern baubedingt Bäume entfernt werden müssen, sind entsprechende Ersatzpflanzungen als standortgerechte einheimische Laubbäume vorzunehmen.

### **3. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 21.03.96 wird hingewiesen.

### **4. Niederschlagwasser (§ 74 (3) Nr 2 LBO)**

Niederschlagwasser aus Dächern sind in Behältern auf den Baugrundstücken zurückzuhalten (je 20 l/m<sup>2</sup> Dachfläche, jedoch mindestens 3 m<sup>3</sup> Speicher für Regenrückhaltung). Dieses Volumen dient der Pufferung bei Starkregenereignissen. Der Abfluss erfolgt mit 0,1l/sek. zeitverzögert zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück, falls erforderlich auch in das Abwassersystem.

Vorzugsweise können Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden.

### **5. Erschließung**

Notwendige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzuklären.

## **§ 6**

### **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich / Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1a BauGB i. Verb. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der 2. Änderung der Ergänzungssatzungssatzung „Viehhaus“ (Flst. 1090/1 - /3, /5, /13 - /16) muss zur Kompensation des Eingriffs auf jedem neuen Baugrundstück ein heimischer und standortgerechter hochstämmiger Obst- oder Laubbaum neu gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Bestehende Bäume sind so weit als möglich zu erhalten, baubedingt unvermeidbar wegfallende Bäume sind durch entsprechende Ersatzpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen zu ersetzen.

Zur Eingrünung muss am Südrand des Plangebietes auf den Baugrundstücken eine Bepflanzung aus standortgerechten Sträuchern erfolgen und dauerhaft erhalten werden.

## **§ 7**

### **Hinweise**

Auf die Gestaltungsrichtlinien für Dachaufbauten und Dacheinschnitte der Gemeinde Weissach im Tal wird hingewiesen.

## **§ 8**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 9**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### **Gesetzliche Wirksamkeitsvoraussetzungen:**

Unbeachtlich werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Ergänzungssatzung und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine

bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

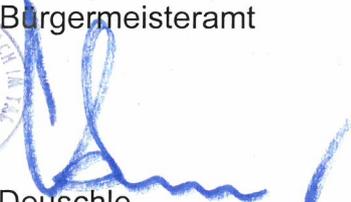
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Gemeinde Weissach im Tal - Bürgermeisteramt, Kirchberg 2 - 4, 71554 Weissach im Tal, geltend zu machen.

Weissach im Tal, den 08.02.2007 / 20.09.2007

Bürgermeisteramt



  
Deuschle  
Bürgermeister