

Gemeinde

Weissach im Tal

OT Unterweissach / Cottenweiler

"Käfig – 1. Änderung"

Deckblatt zum Bebauungsplan „Käfig“

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Begründung, Änderungen und Deckblatt

Weissach im Tal, 17.03.2011 / 26.05.2011 / 15.03.2012 /
24.05.2012

11.014



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

Gemeinde

Weissach im Tal

OT Unterweissach / Cottenweiler

"Käfig – 1. Änderung"

Deckblatt zum Bebauungsplan „Käfig“

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Begründung, Änderungen und Deckblatt

Verfasser:

- Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Stadtplaner SRL
Freier Ökologe GfÖ
- Christian Niestegge; LAiP
Diplom - Landschaftsökologe
M. Eng. Landschaftsarchitektur & Regionalentwicklung

Weissach im Tal, 17.03.2011 / 26.05.2011 / 15.03.2012 /
24.05.2012

11.014



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

INHALT

SEITE

A Begründung 1
B) Änderungen 2
Rechtsgrundlagen 3
Verfahrensvermerke..... 4

A Begründung

Das Plangebiet „Käfig“ in den Ortsteilen Unterweissach/Cottenweiler wurde als Gemischte Baufläche für den Eigenbedarf ortsansässiger Handwerker oder für sonstige kleinere Gewerbebetriebe konzipiert und ist seit 27.07.2006 rechtskräftig.

Im nördlichen Teilbereich konnte ein örtlicher Handwerker seinen Betrieb auslagern und erweitern. Die südliche Teilfläche konnte bisher nicht veräußert werden.

Der Gemeindeverwaltung liegen nun Anträge für Erwerb und Bebauung dieser Teilflächen vor. Das bisher festgesetzte Baufenster eignet sich nicht für zwei unabhängig konzipierte Betriebe; deshalb sollen in diesem Änderungsverfahren die bau- und planungsrechtlichen Bedingungen so gestaltet werden, dass zwei kleinere Betriebe gute Baumöglichkeiten bekommen und diese sich städtebaulich gut in die Gesamtsituation einfügen.

Hierzu bedarf es folgender kleinerer Änderungen, für die ein **Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB** (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt wird.

Sämtliche andere Festsetzungen des Bebauungsplans „Käfig“ (Rechtskraft seit 27.07 2006) bleiben erhalten.

Begründung zur zweiten Auslegung

Nachdem im Zuge der ersten Auslegung der Wunsch geäußert wurde zu überprüfen, ob die beiden Baufenster zu einem Baufenster zusammengefasst werden können und dies aus städtebaulichen Gründen möglich ist, erfolgt nochmals eine zweite Auslegung, Diese wird durchgeführt vom 30.03.2012 bis 30.04.2012.

B) Änderungen

1. Baugrenzen (§ 23/1) und (3) BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die Baugrenzen sollen zwei Gebäude ermöglichen, die auf zwei unabhängigen Grundstücken stehen. Da die gleichen Festsetzungen gelten und noch kleinere Spielräume gegeben sind, werden die beiden ursprünglichen Baufenster zu einem Baufenster zusammengefasst.
2. Dachformen (§ 74 LBO)
Es sind zugelassen:
Pulldach PD
Satteldach SD
Dachneigung 10° - 35°
3. Höhe der baulichen Anlage für beide Grundstücke
(§ 9(2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
max. Traufhöhe (TH) = 6,50 m ab BZH
max. Firsthöhe (FH) = 10,50 m ab BZH
4. Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Hauptfirst gemäß Eintragung im Lageplan
Bei Pulldächern liegt der Hochpunkt jeweils im Norden.
5. Behelfsausfahrt nach Osten
Beide Grundstücke erhalten die Möglichkeiten einer Behelfsausfahrt nach Osten südlich der Bushaltestelle; die Haupt-, Zu- und Ausfahrt erfolgt von Westen (Schillerstraße).
6. Leistungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Über das nördliche Grundstück verläuft ein Leitungsrecht (LR I) zugunsten der Gemeinde: hier wird das Dachflächenwasser des südlichen Gebäudes über eine Rohrleitung in die bestehende offene Regenwassermulde eingeleitet.
Das Leitungsrecht LR III im Westen zugunsten der Gemeinde beinhaltet einen Schmutzwasserkanal und eine Trinkwasserleitung. Bei Grabarbeiten für die Fundamente der Gebäude sind besondere Vorkehrungen zum Schutz und zur Sicherung des Kanals zu treffen (z. B. Gebäudefundamentierungslastabtragung in Abstimmung mit der Gemeinde).
Das Leitungsrecht LR II wird zugunsten der Telekom ausgewiesen.
Das Leitungsrecht LR I zugunsten der Gemeinde beinhaltet die Regenwasserableitung in einem offenen Graben.
7. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die bisherigen Pflanzgebote (3 großkronige Laubbäume auf dem nördlichen Grundstück) werden um einen weiteren Laubbaum auf dem südlichen Grundstück ergänzt. Die eingezeichnete Lage kann - je nach Betriebsablauf - verändert werden.
8. Hinweis: eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.
9. Hinweis: das Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“ ist bei der Ausführung zu beachten.

Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- 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
- Die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (**LBO**), zuletzt geändert am 01.03.2010.
- Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (Änderungsbeschluss)
(§ 2 BauGB) am 17.03.2011
2. Auslegungsbeschluss
(§ 3 BauGB) am 26.05.2011
3. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 + Nr. 2
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt am 03.06.2011
4. Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 14.06.2011
bis 14.07.2011
5. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 14.06.2011
bis 14.07.2011
6. Beschluss zur zweiten Auslegung
(§ 3 BauGB) am 15.03.2012
7. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt am 22.03.2012
8. Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 30.03.2012
bis 30.04.2012
9. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 30.03.2012
bis 30.04.2012
10. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) am 24.05.2012
11. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt am 01.06.2012
8. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) ab 01.06.2012

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und 13a BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieser Bebauungsplan-Änderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Weissach im Tal, 25.05.2012

Gemeinde Weissach im Tal

.....
Ian Schölzel
Bürgermeister

Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III

1. Bei Bauvorhaben in der weiteren Schutzzone (Zone III) eines festgesetzten Wasserschutzgebietes sind zum Schutz des Grundwassers die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zu berücksichtigen. Die Rechtsverordnungen einschließlich der zugehörigen Lagepläne können bei den zuständigen Gemeinden/Bürgermeisterämtern eingesehen werden. Die notwendigen Schutzvorkehrungen sollten aus Vorsorgegründen bereits in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten (Einzugsbereich einer Trinkwasserfassung) beachtet werden. Insbesondere gilt das für die Prüfbarkeit der Abwasseranlagen.

2. Die allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Wasserschutzgebiet besonders zu beachten und streng zu kontrollieren:

- Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen kein Öl und Treibstoff verlieren
- Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen
- Unbedingt vor Ort benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern
- Ölbindemittel ist aus Vorsorgegründen bereitzuhalten
- Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein

3. Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und Schachtbauwerken sind das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" sowie die Verlege-Richtlinien der Rohrhersteller unbedingt einzuhalten. Insbesondere sind Vorrichtungen für Dichtheitsprüfungen während des Betriebs zu berücksichtigen. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan mit Angaben zu den gewählten Rohrmaterialien und Rohrverbindungen sowie zu den vorgesehenen Inspektionen und Dichtheitsprüfungen vorzulegen.

4. Arbeitsräume der Bauvorhaben sind so zu verfüllen, dass eine dichtende Schicht aus bindigem Material den direkten Zufluss von Oberflächenwasser in den Untergrund verhindert. Verfüllte Arbeitsräume dürfen nicht zur Versickerung genutzt werden.

5. Stellplätze für Lkw sowie öffentliche Parkplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht auszubilden. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und aus dem Schutzgebiet herauszuleiten. Einzelne private Pkw-Stellplätze in Wohngebieten, die beaufsichtigt werden und einen geringen Belegungswechsel aufweisen, dürfen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

6. Beim Neu- und Ausbau von Straßen sind die Anforderungen der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) einzuhalten.

7. Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Überprüfung gelten im Wasserschutzgebiet erhöhte Anforderungen. Die "Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe" (VAWS) ist zu beachten.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.