

# Gemeinde Weissach im Tal

## Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Kammerhof“ in Oberweissach im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan Kammerhof ist vom Landratsamt Backnang am 16.05.1963 genehmigt worden. Eine Familie des Kammerhofs beabsichtigt nun zwischen dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen Kammerhof 1 und dem Wohngebäude Kammerhof 1/1 ein Einfamilienwohnhaus mit Garage zu errichten. Bei der Bearbeitung der geplanten Änderung des Bebauungsplans hat sich herausgestellt, dass für das Gebäude Kammerhof 1 im Lageplan keine Höhenangaben vorhanden sind. Falls sich im dortigen Bereich etwas ändern sollte, müsste bei der Beurteilung eines entsprechenden Baugesuchs die Umgebungsbebauung als Kriterium gelten. Ein Grundstücksangrenzer hat auf diesen Sachverhalt hingewiesen. Deshalb ist die Verwaltung der Ansicht, dass es zweckmäßig ist, auch für dieses Gebäude Höhenangaben in der Änderung mit zu berücksichtigen. Damit soll sich die geplante und auch eine künftige Bebauung besser ordnen lassen. Die Baugrenze wird nur ganz geringfügig erweitert.

### 2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als **gemischte Baufläche** dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Die vorgesehene Gebäudehöhen und die Dachneigung für die beiden Gebäude auf Flurstück 10/61 sind dem Lageplan zu entnehmen. Dasselbe gilt für die EFH's. Erdgeschossfußbodenhöhen und die Dachneigung mit 35 – 38° für Satteldächer.

### 3. Weitere örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Kammerhof“ kann im vereinfachten Verfahren geändert werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind (§ 13 BauGB). Betroffenen Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### a) Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze

##### (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Innerhalb der Vorgärten sind Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Spurplatten, Rasen u.ä.).

#### b) Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 21.03.96 wird hingewiesen.

#### c) Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Niederschlagswasser aus Dächern sind in Behältern (Zisternen) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten (je 20 l/m<sup>2</sup> Dachfläche, jedoch mind. 3 m<sup>3</sup> Speicherraum).

Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Der Abfluss erfolgt mit 0,1 l/sek. Retentionseinheit zeitverzögert in das Abwassersystem. Vorzugsweise können Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden.

#### **4. Landschaftliche Einbindung, Eingriff und Ausgleich**

Durch die geringfügige Erweiterung der Baufläche wird kein Eingriff in höherwertige Biotope vorgenommen. Im Gegenteil: Durch die Teilentsiegelung der Hoffläche und die weitere Anlage eines Hausgartens auf den heute befestigten Flächen erfolgt ein Ausgleich. Außerdem wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf allen Zufahrtsflächen festgesetzt.

#### **5. Erschließung und Bodenordnung**

Die Erschließung ist vom öffentlichen Weg Flst. 1057 Kammerhof her vorgesehen. Zufahrt, Zugang, Wasser und Abwasser sind durch Baulast öffentlich-rechtlich abzusichern. Ein Ablösungsvertrag ist mit der Gemeinde abgeschlossen.

Weissach im Tal, den 31.05.02/03.07.02

Deuschle, Bürgermeister

