

# GMDE. WEISSACH i. T. OBERWEISSACH BEBAUUNGSPLAN "HOHNWEILER STR. II - 1. ÄNDERUNG"

Vereinfachte Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB

## Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	WA	III (II+DG)	Gehweg	Verkehrsflächen	Stellplätze	offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,6	Sichtfeld	überdachte Stellplätze	SD 34°-36°	
offene Bauweise	0	SD 34°-36°			Satteldach	

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Sichtfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
- Pfz 1 - Dachbegrünung der überdachten Stellplätze
- Pfz 2 - Pflanzzwang zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Pflanzgebiet für Einzelbäume (§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)
- Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich) (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)
- Stellung der baulichen Anlage (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
- Verbindliche First- und Gebäudehauptrichtung
- Flächen für Müllbehälter (§ 73(1) Nr. 5 LBO)
- Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9(1) Nr. 4 und 11 BauGB)
- Aufführungsmast der KAWAG
- Flächen mit Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Masstab	1:500	Datum	11. 6. 1992
Bearbeiter	Klinger	Änderungen	16.08.1992 26.08.1992 05.10.1992
Plan-Nr.	92.002.1		

Bebauungsplan "Hohnweiler Str. II - 1. Änderung" vom 13.01.1994  
geändert am 10.03.1994

**PLANUNGSBÜRO HEITZMANN**  
• ÖKOLOGIE • PLANUNG • GESTALTUNG •  
TEL. 07191/54063 • 59102 FAX 54623  
BRÜDERN STR. 5 7153 WEISSACH IM TAL



WA	III (II+DG)
0,3	0,6
0	SD 34° - 36°

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

#### 1. Bauliche Nutzung - entsprechend den Einschrieben im Plan -

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)	
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)	bei Z = GRZ	GFZ
	III (II + DG)	0,3 0,6

Zulässig sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs. (2) Nr. 1 Bau NVO - Wohngebäude. Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 Bau NVO sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 - 3 Bau NVO; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nach § 19 Abs. 4 Bau NVO wird festgesetzt, daß Stellplätze, Zufahrten und befestigte Flächen aus wasserdurchlässigem Material sowie überdachte Stellplätze nur zu 50 % auf die Grundfläche anzurechnen sind.

#### 2. Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO

Entsprechend dem Einscrib im Plan als Höchstgrenze.

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die offene Bauweise für das gesamte Plangebiet (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

#### 4. Stielung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die überdachten Stellplätze und die Einfahrten zu den überdachten Stellplätzen sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Baulflächen oder innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

#### 5. Ein-/Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt der Grundstücke entlang der Hohnweiler Straße ist nur an den dafür vorgesehenen, im Plan dargestellten Stellen möglich.

#### 6. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Nebengebäude in Form von Fahrradkappen sind auch in den nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig.

#### 7. Pflanzgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entsprechend den Einschreibungen und Einschrieben im Plan und dem Grünordnungsplan des PLANUNGSBÜROS HEITZMANN vom 11.06.1992 Grünordnungsplan "Hohnweiler Str. II - 1. Änderung", gefertigt am 13.01.1994.

#### 8. Pflanzgebiet für Einzelbäume

Es sind großkronige, heimische Laubbäume (Hochstämme) und Obstbäume (alte, hochstämmige Sorten) anzupflanzen. Es sind nur Arten aus der im Grünordnungsplan aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden. Nachgehölze dürfen nicht verwendet werden.

#### 9. Flächenhafte Pflanzgebote

Pfz 1: Dachbegrünung der überdachten Stellplätze mit standortgerechten, heimischen Straucharten  
Pfz 2: Pflanzung eines Erlenwäldchens mit einzelnen Eschen zur landschaftsgerechten Gestaltung des Ortsrandes

#### 10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 11 LBO)

Die im Lageplan eingetragenen Firsthöhen sind einzuhalten.

#### 11. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen pro Bauplatz wird auf max. 12 festgelegt

#### 12. Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im Bereich der geplanten Bebauung werden gem. "Untersuchungen über den Verkehrslärm" des Ing. Büros Häisch vom 03.07.92 die Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" teilweise überschritten. Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen, insbesondere bauliche Schallschutzmaßnahmen und geeignete Grundriformgestaltung.

### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 1. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### a) Dachform und Dachneigung

entsprechend den Einschrieben im Plan - SD = Satteldach  
Satteldach mit 34° - 36° Neigung

##### b) Überdachte Stellplätze

sind mit Flachdach herzustellen und mit einer Strauchpflanzung bzw. Wiesenflächen im Terrassenbereich einzugrünen.

##### c) Dachaufbauten (Dachgaupen)

sind bis 1/2 der Traufhöhe zulässig. Dabei dürfen die einzelnen Dachgaupen eine Länge von 3,50 m nicht überschreiten. Von den Orgängen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Einschnitte sind in selben Maße zulässig.

##### d) Dachdeckung

Es sind nur rote bis rotbraune Dachziegel zugelassen. Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

#### d) Außenwandflächen

sind überwiegend als Putzflächen in erdgebundenen Farbtonen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material (Holzverschalung, Glas) zulässig.

#### e) Aufschüttungen und Abgrabungen

sind nur im Norden der Gebäude, zum höhengleichen Anschluß an die Hohnweiler Straße, zulässig mit einer maximalen Höhe von 1,70 m.

#### f) Überdachte Stellplätze

sind zu begrünen (s. Grünordnungsplan).

#### 2. Werbeanlagen und Automaten (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

#### 3. Antennenanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist maximal eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

#### 4. Versorgungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Entlang der Hohnweiler Straße sind Flächen für Müllbehälter ausgewiesen. Die Müllfahrzeuge fahren nicht in die Zufahrten zu den Tiefgaragen.

#### 5. Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Standorte der Einzelbäume sowie die flächenhaften Strauchpflanzungen sind aus dem Grünordnungsplan übernehmen. Nachgehölze sind nicht zulässig. Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind aus wasserundurchlässigem Material (Verbundsteine in Sand, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, befestigte Rasenspreu o.ä.) anzulegen.

#### 6. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

sind im gesamten Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

#### 7. Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäudehöhen beziehen sich im gesamten Geltungsbereich auf die im Plan festgelegten Firsthöhen.

- Traufhöhe max. 6,20 m
- Traufe: Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut

### C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Keine

#### HINWEISE:

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verklärung der Frist einverstanden ist (§ 27 DSchG).

2. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Reims-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

4. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Bereich der Pflanzflächen einzubauen (§ 202 BauGB).

#### Anzahl der Garagen und Stellplätze

Für jede Wohnung bis 40 m<sup>2</sup>: 1 Stellplatz  
Für jede Wohnung mit 40 - 80 m<sup>2</sup>: 1,5 Stellplätze  
Für jede Wohnung mit mehr als 80 m<sup>2</sup>: 2 Stellplätze

Für je 4 Wohneinheiten muß ein Besucher-Stellplatz zur Verfügung gestellt werden. Die Besucher-Stellplätze sind entlang der Hohnweiler Straße anzulegen.

#### Hydrogeologische Untersuchung

Zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen im Plangebiet liegt ein Gutachten des Büros für Geologie und Umweltfragen, Dr. Holger Hänsel & Partner, Hirschgasse 1, 7269 Deckenpfrom, vor. Auf dieses Gutachten aufbauend wurde eine detaillierte Untergrunduntersuchung durch das Büro für Baugrund-Untersuchungen, Dipl. Geologe Harald Voigtmann, Ingenieur-Geologie und Hydro-Geologie, Theodor-Heuss-Platz 3, 7057 Winnenden, angefertigt, mit folgendem Resultat:

Die als Fliedertien angesprochenen tonig-schluffigen Bildungen bis 1,50 m Tiefe u. Gel. sind wegen ihrer teilweise weichplastischen Konsistenz als Baugrund nur bedingt geeignet. Bei einer Bebauung ist selbst ohne Unterkellerung mit einer mind. frost-sicheren Einbindung der Fundamente in den Untergrund zu planen. Damit liegt eine evtl. Gründungsschle nur wenige Dezimeter über den weichen, nassen, tonhaltigen Tabssedimenten, die für eine Gründung ungeeignet sind.

Unter der Talfüllung liegen ältere Fliedertien, die unterhalb 6,90 m von fester Konsistenz sind und in trockenem Zustand angetroffen wurden. In 7,90 m Tiefe wurde der Eindringwiderstand für die Rammkernsonde zu hoch.

Für Gründungsmaßnahmen kommen deshalb nur Tiefgründungen in Betracht, wobei auf folgende Möglichkeiten verwiesen wird:

- vermörtelte Rammstotterpfähle, Einbindtiefe ca. 1 m in festen Untergrund, d.h. bez. auf die Sandierung etwa 9 m u. Gel. (zul. Bodenpressung 600 kN/m<sup>2</sup>)
- Brunnengründung bis in 7 - 8 m Tiefe (zul. Bodenpressung 50 kN/m<sup>2</sup>)
- Pfahlgründung, versch. Einbindtiefe, je nach Hersteller (Bohrpfähle zul. Spitzendruck 1000 kN/m<sup>2</sup> und Mantelreibung 80 kN/m<sup>2</sup>; gilt für verwitterten, festen Gipskeuper)

Diese Gründungsmaßnahmen erfordern aber weitere, detaillierte Erkundungsmaßnahmen. Die Empfehlungen des Büros für Geologie + Umweltfragen (Gutachten Pkte. 7.1 - 7.4) sind bei der Planung und Durchführung der Maßnahmen zu berücksichtigen. Da das Talgrundwasser im Plangebiet unmittelbar unter der Geländeoberkante (- 0,1 m) ansteht, wird jede Bau- bzw. Gründungsmaßnahme einen Eingriff in das Grundwasser bedeuten. Die Begleitung der Einzelbaumaßnahme durch einen Sachverständigen ist deshalb erforderlich.

#### 8. Zur Beurteilung der im Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm-Immissionen ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden.

#### 9. Energieversorgung

Für die Heizung der Gebäude ist der Anschluß an das öffentliche Gasleitungsnetz möglich. Die Stromversorgung erfolgt über Freileitungen. Der Standort für den Aufführungsmast (Holzmas) liegt im südlichen Bereich des RUB.

#### 10. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. "Beiblatt" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besgleim; dieses wird den genehmigten Bebauungsplanunterlagen von der Gemeinde beigelegt).

#### 11. Landwirtschaft

Im Abstand von mehr als 80 m befindet sich in östlicher Richtung an der Hohnweiler Straße ein landwirtschaftlicher Betrieb. Möglicherweise ist mit unvermeidbaren Geruchs- und Geräuschimmissionen zu rechnen.

Gefertigt: Weissach im Tal, den 11.06.1992  
geändert: 16.06.92  
26.08.92  
15.10.92

Aufstellungsbeschluß § 2 (1) BauGB	am 09.04.1992
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 (1) BauGB im Nachrichtenblatt	am 15.04.1992
Feststellung des Entwurfs	am 26.08.1992
Auslegungsbeschluß	am 26.08.1992
Auslegung des Entwurfs § 3 (2) BauGB	vom 15.09. bis 29.09.1992
Auslegung bekannt gemacht	am 02.09.1992
Satzungsbeschluß § 10 BauGB	am 15.10.1992
Genehmigung § 11 BauGB	am 12.11.1992
Inkrafttreten § 12 BauGB	am 02.12.1992
Entschädigungsansprüche erloschen § 44 (4) BauGB	am 31.12.1995

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des umstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am 15.10.92 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Weissach im Tal, den 6. November 1992

gfd  
Deutsche, Bürgermeister

Bebauungsplan "Hohnweiler Str. II - 1. Änderung"  
Vereinfachte Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB  
Vom 13.01.1994, geändert am 10.03.1994  
Verfahrensvermerke:

Änderungsbeschluß	am 13.01.1994
Satzungsbeschluß	am 10.03.1994
Bekanntmachung im Nbl. Nr. 106	am 20.04.1994
anerkannt	am 20.04.1994

Deutsche, Bürgermeister

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:  
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, geändert durch Gesetz vom 28. Juli 1988, durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Gesetz vom 23. September 1990, geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 zur Erleichterung von Investitionen unter Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993, die Raumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 sowie durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993;  
- die Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990  
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, geändert durch Gesetze vom 01.04.1985, vom 22.02.1988 und vom 17.12.1990.