

**Gemeinde  
Weissach im Tal  
OT Oberweissach**

**Bebauungsplan  
„Baumäcker“**

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

**Textteil  
mit Begründung und Umweltbericht**

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Weissach im Tal, 24.05.2012 / 27.09.2012 / 25.04.2013  
11.013



**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 Oberweissach**

**Bebauungsplan  
„Baumäcker“**

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

**Textteil  
mit Begründung und Umweltbericht**

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Verfasser:

- Dipl. Ing. Rainer Heitzmann  
Freier Stadtplaner SRL  
Freier Landschaftsarchitekt
- Johannes Panzer  
B. Eng. Landschaftsarchitektur  
M. Eng. Stadtplanung

Weissach im Tal, 24.05.2012 / 27.09.2012 / 25.04.2013  
11.013



**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

## II Textliche Festsetzungen

### II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. der § 9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

**WA** = Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten die im § 4 Abs. 2 Ziff. 2 genannten Nutzungen **nicht zulässig**.

In allgemeinen Wohngebieten werden alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ entsprechend Planeinschrieb:

**GRZ** = **0,4** nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze (vgl. Planeinschrieb)

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

 = nur Einzelhausbebauung in offener Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

#### 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

#### 5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 1 & 2 BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

#### 6. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie Pergolen, Gebäude bis 50 m<sup>3</sup> umbauten Raumes wie Gewächshäuser, Wintergärten, Gerätehütten etc. sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ausgenommen sind Garagen und Anlagen für die Kleintierhaltung.

#### 8. Hofflächen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Hofflächen, Terrassen, Wege sowie Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten sind mit offenporigen Belägen anzulegen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor der Garage ist ein Mindestabstand von 5,5 m zur öffentlichen Straße einzuhalten. Ausnahmsweise kann bei einem funkgesteuerten Garagentor ein geringerer Abstand zugelassen werden. Zum Ein- und Ausfahren ist zu berücksichtigen, dass die öffentliche Straße nur 4,0 m breit ist.

#### 9. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 + 2 BauNVO in Verbindung mit § 74 Abs. 1, Ziff. 1 LBO)

- Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlage wird entsprechend dem Eintrag im Plan festgesetzt.  
Diese EFH kann um  $\pm 0,20$  m nach oben oder unten verändert werden.
- Traufhöhe (TH) = max. 4,20 m ab eingeschriebener EFH
- Firsthöhe (FH) = max. 8,50 m ab eingeschriebener EFH

Trauf- und Firsthöhe beziehen sich somit immer auf die im Plan eingeschriebene Zahl; ändert sich die EFH  $\pm 0,20$  m, bleiben Traufe und First immer bezogen auf die eingeschriebene Zahl. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen und muss auf mind. 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden.

#### 10. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 und Nr. 26 BauGB)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,0 m zugelassen, ebenso die für die Einhaltung der EFH notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Randbereich des Gebäudes.

#### 11. Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Stützmauern sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer

Höhe von max. 1,0 m zulässig, der Abstand zur Straße bzw. Weg von mind. 0,5 m ist einzuhalten.

**12. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet ist dargestellt: öffentliche Straße. Diese ist die Fortsetzung der größtenteils im Norden nach B-Plan "Rauhklinge I" bereits ausgebauten Straße.

**13. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randeinfassungen) sowie entstehende Böschungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und zu erhalten. Sie verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

**14. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das im Lageplan gekennzeichnete Pflanzgebot ist als hochstämmiger Laubbaum als Linde (*Tilia*) oder Eiche (*Quercus*) anzupflanzen. Dieses ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Pflanzstandort ist von dem im Plan eingezeichneten Standort um bis zu 5 m variabel.

**15. Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist als Wiese oder Garten dauerhaft zu pflegen.

**II.B Örtliche Bauvorschriften  
(§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)**

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

**1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:**

zugelassen sind für Hauptdächer:

- Satteldächer (SD), Dachneigung: max. 35 – 42° (s. Planeinschrieb)
- Garagendächer: - als Satteldach (SD), DN max. 12 - 45°  
- als Flachdach (FD), als Terrasse begehbar,  
mind. 20 % intensiv begrünt

**b) Fassadengestaltung:**

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten: Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswerte 20 – 80 nach Eurocolorsystem).

**2. Einfriedigungen, Außenanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Einfriedungen (Zäune, Hecken) sind bis max. 1,2 m Höhe zulässig.
- Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

**3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze**  
(§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Mit dem Einreichen des Baugesuchs ist durch Schnitte durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, mögliche Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

**4. Stellplätze** (§ 74 Abs. 2 Nr.2 LBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weissach im Tal vom 21.03.1996.

**5. Niederschlagswasser** (§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser aus Dächern in Behältern (Retentionszisternen) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten wird. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche wird 2 m<sup>3</sup> Speichervolumen benötigt.

Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Der Abfluss erfolgt in den Mischwasserkanal.

Für die Retentionsbehälter können vorzugsweise Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur privaten Regenwassernutzung eingesetzt werden. Dieser zusätzliche Speicher darf für das Rückhaltevolumen nicht angerechnet werden.

Es muss sicher gestellt sein, dass das Speichervolumen über eine Drosseleinrichtung leerläuft, um das Volumen vor dem nächsten Regen wieder zur Verfügung zu haben. Der Notüberlauf wird dem Mischwasserkanal zugeführt.

Hinweis:

- Sofern mit diesem Wasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an den Wasserentnahmehahn ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" angebracht wird und gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung ein Verbot einer Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung beachtet wird.
- Sollte darüber hinaus eine Verwendung des Wassers innerhalb des Wohnhauses vorgesehen sein, hat die Sammlung des Regenwassers über eine Filterung zu erfolgen; hierzu wird auf die DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen.
- Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser wird dem Mischwasserkanal zugeleitet. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen. Der Betreiber der Brauchwasseranlage muss sich gegenüber der Bauverwaltung schriftlich verpflichten, keine Verbindung zwischen Trinkwasser und Nichttrinkwasserleitung herzustellen und jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung und Haftung des Grundstückseigentümers betrieben.
- Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" ist zu beachten (siehe Anlage).

Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen (Formblatt siehe Anlage).

## II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- keine-

## II.D Hinweise

### 1. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### 2. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich keinem Wasserschutzgebiet.

### 3. Bodenschutz (BBodSchG, LBodSchAG, § 1 a BauGB)

Die Regelungen: „Bodenschutz“ bei Baumaßnahmen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu berücksichtigen.

#### Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

#### Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

#### 4. Böschungen

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

#### 5. Erdarbeiten

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem zuständigen Umweltschutzamt sowie dem Gesundheitsamt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.

#### 6. Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

#### 7. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

#### 8. Sonnenstandsuntersuchung

Nachweis der geringen Beeinträchtigung für die Grundstücke 273/24; 273/26; 273/27; diese sind in der Anlage dargestellt.

### III Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).
- 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 Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Die **Landesbauordnung (LBO) für Baden - Württemberg** vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 07, S. 358), in Kraft getreten am 1. März 2010.
- Das **Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchG)** BGBl. Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51 ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009, in Kraft getreten seit 01.03.2010.
- Das **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** in der Fassung vom 13. Dezember 2005 (GVBl. Nr. 18 vom 16.12.2005 S. 745).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

#### IV    **Verfahrensvermerke**

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss<br>(§ 2 Abs. 1 BauGB)  | am 24.05.2012                    |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1<br>(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt                                      | am 01.06.2012                    |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit<br>(§ 3 Abs. 1 BauGB)   | vom 11.06.2012<br>bis 12.07.2012 |
| 4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger<br>Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)       | vom 11.06.2012<br>bis 12.07.2012 |
| 5. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)   | am 27.09.2012                    |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 5<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt                                      | am 05.10.2012                    |
| 7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)   | vom 15.10.2012<br>bis 16.11.2012 |
| 8. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und<br>sonstigen Träger öffentlicher Belange<br>(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 15.10.2012<br>bis 16.11.2012 |
| 9. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der<br>örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO)           | am 25.04.2013                    |
| 10. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 9<br>(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt                                    | am 03.05.2013                    |
| 11. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB)  | ab 03.05.2013                    |

#### **Ausfertigung:**

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

Weissach im Tal, 26.04.2013  
Gemeinde Weissach im Tal

.....  
Ian Schölzel  
Bürgermeister