

**REMS MURR KREIS
GEMEINDE WEISSACH I.T.
GEMARKUNG UNTERWEISSACH**

Nr. 25e

**BEBAUUNGSPLAN
ESELWIESEN
-ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

**GEFERTIGT: 8.10.1990 / 14.12.1990
VERMESSUNGSBÜRO
SIEGEL + ÖSTERMANN
TALSTRASSE 25
7153 WEISSACH I.T.
TEL. 07191/51315-FAX 07191/52501**

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN ESELWIESEN - Änderung und Erweiterung -

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981
- Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
o - Offene Bauweise
3. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- soweit es sich um Gebäude handelt - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen anzuordnen.
5. Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen jeder Art dürfen in diesem Bereich eine Höhe von 0,60 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.
6. Bepflanzung (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen sind gemäß der Planzeichnung zur Eingrünung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft Baumpflanzungen anzulegen aus mittelhoch- bis hochwachsenden einheimischen und standortgerechten Laubbäumen wie Roterle, Esche o.ä. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.
7. Erhaltung der vorhandenen Uferbepflanzung (§9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Der Entlang des Horbetsbachs vorhandene Uferbewuchs darf nicht beseitigt werden und ist zu erhalten und zu pflegen; Ausnahmen können in begründeten Fällen nach vorheriger Zustimmung der Naturschutzbehörde zugelassen werden.
8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. + 0,6 m Höhe zugelassen, ausgenommen sind die im Plan eingetragenen Böschungen.
9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
Von den im Plan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen sind Abweichungen mit ± 0,20 m zulässig.

10. Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen

12. Fahr.- u. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den im Plan dargestellten Flächen ist ein Fahr.- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Weissach und der KAWAG Ludwigsburg vorhanden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

FD: Zugelassen sind Flachdächer (DN 0°-3°) und geneigte Dächer (DN 15°-20°); Flachdächer sind entweder zu begrünen oder mit einer geneigten Attika (DN 60° und einer Höhe von 1,0 m senkrecht gemessen) zu versehen.

SD: Zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° - 40°.

2. Gebäudehöhen (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Bei Flachdächern:

Maximale Höhe bis Oberkante Attika = 7,00m; fertigungsgelundene technische Anlagen dürfen die Gebäude um nicht mehr als 3,50 m überragen.

Bei Satteldächern:

Maximale Traufhöhe 5,8 m und maximale Firsthöhe 9,2 m. Jeweils gemessen ab der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe.

3. Einfriedungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Einfriedungen sind nur als Hecken, Holzzaun oder Maschendrahtzaun bis zu maximal 1,20 m Höhe zulässig.

Zäune sind grundsätzlich mit Sträuchern einzugrünen.

4. Äußere Gestaltung (§73 (2) Nr. 1 LBO)

Auffallende Farben sind zu vermeiden; für die Fassaden sind gebrochene Töne aus der Reihe der Erdfarben von hellbeige bis rotbraun vorzusehen; im übrigen gilt § 13 LBO.

Leuchtreklamen bedürfen einer gesonderten Genehmigung (§73 (2) LBO).

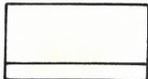
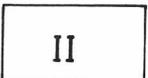
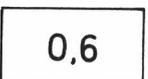
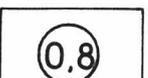
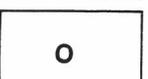
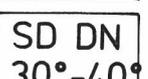
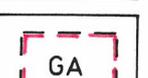
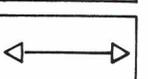
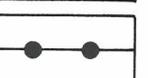
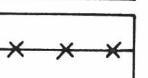
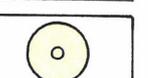
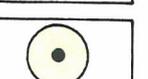
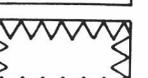
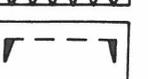
5. Bodenbeläge (§73 (1) Nr. 5 LBO)

Für Stellplätze und andere befestigte Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

III. Hinweise

1. Auf das Nachbarrecht - insbesondere hinsichtlich der Bepflanzung - wird hingewiesen.
2. Zu allen Bauvorhaben, bei denen mit Anfall von gewerblichen und industriellen Abwässern und Emulsionen gerechnet werden muß, ist die zuständige Untere Wasserschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu hören.
3. Den bereits vorhandenen Gewerbebetrieben wird im Rahmen ihrer üblichen Tätigkeit Bestandsschutz gewährt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
	Fläche für Regenüberlaufbecken (§9 (1)Nr.16 BauGB)
	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
	Offene Bauweise (§ 9(1) Nr.2 BauGB)
	Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
	Flachdach
	Satteldach mit Dachneigung zwischen 30°-40°
	Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
	Firstrichtung (§ 9(1) Nr.2 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Leitungsrecht (l) u. Fahrrecht (f) (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Pflanzgebot für mittel- bis hochwachsende Einzelbäume (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
	Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
	Erhaltung von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
	Sichtfeld (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
	Zufahrtsgebot (§ 9(1) Nr.11 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

EFH 276,00 Erdgeschcßfußbodenhöhe in Meter über NN

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

- Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 BauGB durch den Gemeinderat am: 13.09.90
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am: 19.09.90 durch das Nachrichtenblatt der Gemeinde Weissach i.T. Nr. 38
- Vorgezogene Beteiligung
 - a. Träger öffentl. Belange (§ 4 BauGB) am: 12.10.1990
 - b. Bürger (§ 3 BauGB)
 - Information am: 10.10.90 durch das NBL. Nr. 41
 - Darlegung am: 16.10.90
 - Anhörung vom 10.10.90 bis 26.10.90 (einschl.)
- Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am: 29.11.1990
- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am: 05.12.90 durch das NBL. der Gemeinde Weissach i.T. Nr. 49
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§3(2) BauGB) vom 17.12.90 bis 18.01.91 (einschl.).
- Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch den Gemeinderat am: 7.2.1991
- Ausfertigung: Hiermit wird bestätigt, daß dieser Plan mit Textteil dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats vom 7.2.1991 zugrunde gelegen hat.

02.09.1991

(Datum)



(Bürgermeister Deuschle)

- Anzeigeverfahren gem. § 12 BauGB an das Landratsamt Rems-Murr-Kreis am: 3.9.1991
- Erlaß des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom: 18.11.1991
AZ: 4011 re/hl
- Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am: 04.12.1991 im NBL. der Gemeinde Weissach i.T. Nr. 49 und damit rechtskräftig.

Er wird hiermit anerkannt.

Weissach i.T., den 5. Dez. 1991

(Bürgermeister Deuschle)