

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1. Bauliche Nutzung - entsprechend den Einschriften im Plan -

Table with 3 columns: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO), and sub-columns for GRZ, GFZ, and II (I+DG, I+UG).

Zulässig sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs. (2) Nr. 1 Bau NVO - Wohngebäude. Nicht zulässig gemäß § 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...

- 2. Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO) Entsprechend dem Einscrib im Plan als Höchstgrenze.

6. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Garagen und deren Einfahrten sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgelegt. Im Plan wird zwischen einem Hauptaufenster und Ergänzungsflächen (E) unterschieden.

In den Ergänzungsflächen sind nur Anlagen zur passiven Sonnenergiegewinnung, insbesondere Glasservierbänke, Kilmarschleusen und Nebenräume, die als Energiepuffer dienen, z.B. Eingangsvorbauten, Windfänge, geschlossene Schuppen und Holzlager zulässig.

Die Baugrenze des Hauptbaukörpers kann an Gebäudeseiten ohne Ergänzungsfläche um eine Fläche von 20 m² je Hauptkörper überschritten werden (§ 23 BauNVO), soweit es sich um oben genannte Anlagen zur Energieeinsparung handelt. Die Flächen sind auf die GRZ und GFZ anzurechnen.

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB) Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind im zeichnerischen Teil eingetragen.

Hinweis: Nach dem Bau der Straße werden die Böschungen Teile der privaten Grundstücke.

9. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) Die im Bebauungsplan zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte einheimische Laubgehölze und Obstbäume (alte, hochstämmige Sorten) anzupflanzen und dauern zu unterhalten.

Im Straßenraum sind mittelkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen. Beim Pflanzgebot für Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen.

Es bedeuten: Pfg 1: Laubhecke aus heimischen Gehölzen Pfg 2: Streuobstgürtel zur Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft

Hinweis: Artenlisten und nähere Einzelheiten siehe Grünordnungsplan. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB) sind im Baugelände bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Gelände bedingte Ausnahmen sind möglich. Die Aufschüttungen in den gekennzeichneten Flächen von 1 - 3 m sind zur landschaftlichen Einbindung der Gebäude zwingend vorgeschrieben. Im Bereich des Abwasserkanals (Leitungsrecht) ist eine Bodenabdeckung von mind. 1,20 m zwingend. Die jeweilige Höhe über NN. ist aus den Schnitten im Grünordnungsplan ersichtlich.

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

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

a) Dachform und Dachneigung - entsprechend den Einschriften im Plan - SD = Satteldach

Satteldach mit 35° - 42° Neigung, Walmdächer sind nicht zulässig

Garagen mit SD und 22° - 28° Dachneigung, sie sind mit Ziegeln zu decken.

Teile der Tiefgarage und mit FD gekennzeichnete Garagen sind zu begrünen oder als Freisitz mit Begrünung zu gestalten.

b) 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, von den Außenwänden mind. 0,50 m. Einschnitte sind im selben Maße zulässig.

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

d) Außenwände sind überwiegend als Putzflächen in erdgebundenen Farbönen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material (Holzverschalung, Glas) zulässig. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sowie Asbestzementplatten und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Die Gestaltung der Hausgruppen ist in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

e) Erforderliche Stützmauern im Gartenbereich sind zulässig aus Naturstein bis zu einer Höhe von max. 1,20 m.

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. Niederspannungsleitungen (§ 73 (1) Nr. 4 LBO) sollen nach Möglichkeit im Erdreich verlegt werden.

5. Einfriedungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO) In den Vorgartenzonen sind Einfriedungen nur zulässig aus Naturstein, Natursteinmauer und geschmittenen Hecken bis 1,20 m Höhe. Zum Nachbargrundstück sind nur freiwachsende Hecken mit eingezogenem Maschendrahtzaun zulässig. Eine Einzäunung der privaten und öffentlichen Grünflächen ist unzulässig.

6. Solaranlagen (§ 73 (1) Nr. 1 LBO) Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht als Dachaufbauten, die von der festgesetzten Dachneigung abweichen. Von den Gestaltungsvorschriften nach Ziff. B 1. b) sind beim Einbau von Solaranlagen grundsätzlich Ausnahmen zulässig.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Befestigte Flächen innerhalb der Vorgärten entlang der Erschließungsstraße, z.B. Stellplätze und Garagenzufahrten mit Ausnahme des Hauseingangs, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Pflasterstein, Rasengittersteine, Splurplatt usw.).

8. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und § 11 LBO) Die Erdgeschosßfußbodenhöhen (EFH) sind im Lageplan festgesetzt. Abweichungen bis zu ± 20 cm sind zulässig.

Als maximale Traufhöhe werden festgesetzt: bei Z II (I + DG) = 3,70 m bei Z II = 6,00 m

Gemessen wird die Traufhöhe zwischen der festgesetzten Erdgeschosßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Für Erweiterungsbauten gilt eine maximale Traufhöhe von 3,00 m.

Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt:

bei Z II (I+DG) = 8,00 m bei Z II = 10,50 m

Maßgebend ist der Abstand zwischen Erdgeschosßfußbodenhöhe und Firstoberkante.

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

- Keine

D. 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 Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

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

3. Wind im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

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).

6. Anzahl der Garagen und Stellplätze Für jede Wohnung bis 40 m²: 1 Stellplatz Für jede Wohnung mit 40 - 80 m²: 1,5 Stellplätze Für jede Wohnung mit mehr als 80 m²: 2 Stellplätze

Für je 4 Wohneinheiten muß ein öffentlicher Stellplatz zur Verfügung gestellt werden. Die öffentlichen Stellplätze sind entlang der Tulpenstraße und im Bereich der Wendepalte anzulegen.

7. Energieversorgung: Für die Heizung der Gebäude ist der Anschluß an das öffentliche Gasleitungsnetz nicht möglich. Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel. Auf die Möglichkeit der privaten Solarnutzung wird besonders hingewiesen.

8. 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 Schutze des Bodens (s. "Beiblatt" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim).

Gefertigt: Weissach im Tal, den 24.11.1992 geändert: 14.01.1993 geändert: 25.02.1993

- Aufstellungsbeschluß § 2 (1) BauGB am 15.10.1992
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 (1) BauGB im Nachrichtenblatt am 21.10.1992
- Feststellung des Entwurfs am 14.01.1993
- Auslegungsbeschluß am 14.01.1993
- Auslegung des Entwurfs § 3 (2) BauGB vom 28.01 bis 11.02.1993
- Auslegung bekannt gemacht am 20.01.1993
- Satzungsbeschluß § 10 BauGB am 25.02.1993
- Genehmigung § 11 BauGB am 25.03.1993
- Inkrafttreten § 12 BauGB am 07.04.1993
- Entschädigungsansprüche erloschen § 44 (4) BauGB am 11.12.1996

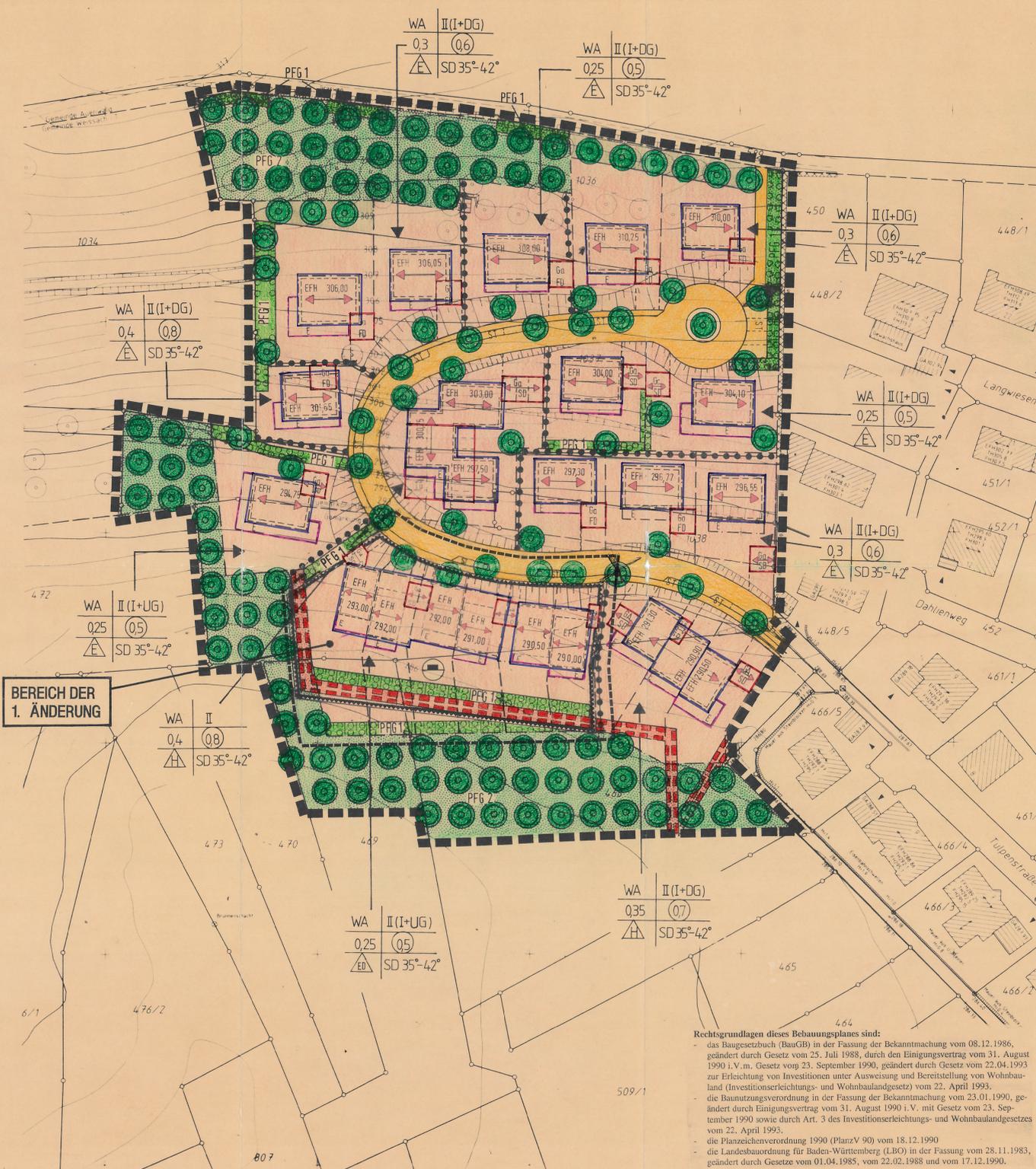
Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des umstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am 25.02.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Weissach im Tal, den 16. März 1993

Hinweis: Gemäß GR-Beschluß vom 09.07.1998 wird im Bebauungsplan "Langwiesen III - 1. Änderung" die Straßenumgestaltung entlang der Tulpenstraße geändert und auf das Pflanzgebot für Einzelbäume entlang des Parkstreifens verzichtet. Weissach im Tal, den 20.08.1998

Deutsche, Bürgermeister

Verfahrensvermerke: - Änderungsbeschluß am: 16.09.1993
- Satzungsbeschluß am: 24.11.1993
- Bekanntmachung vom: 25.02.1993
- anerkannt am: 14.12.1993



GEMEINDE WEISSACH I. T. ORTSTEIL BRUCH BEBAUUNGSPLAN "LANGWIESEN III- 1. ÄNDERUNG"

Vereinfachte Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1(4), § 16(5) BauNVO)
Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
Ergänzungsfläche (§ 23(3) BauNVO)
öffentliche Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO)
Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9(1) Nr.4 BauGB)
öffentliche Grünfläche (§ 9(1) Nr.15 BauGB) private Grünfläche (§ 9(1) Nr.15 BauGB)
Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern, Arten s. GOP (§ 9(1) Nr.25a BauGB)
Pflanzgebot für Einzelbäume, Arten s. Grünordnungsplan (§ 9(1) Nr.25a BauGB)
geplante Grundstücksgrenzen unverbindlich (§ 9(1) Nr.3 BauGB)
Stellung der baulichen Anlage (§ 9(1) Nr.2 BauGB) verbindliche First- und Gebäuderichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr.21 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen (§ 9(1) Nr.17 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen u. Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9(1) Nr.26 und (6) BauGB)

Table with 3 columns: Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ), offene Bauweise, and technical specifications for roof slopes and building types.

Table with 2 columns: Masstab (1:500) and Datum (20.11.1992), and another table with 2 columns: Bearbeiter (FINKE) and Plan-Nr. (92/013/06).

Bebauungsplan "Langwiesen III - 1. Änderung" vom 15.09.1993 geändert: 24.11.1993

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