



**Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Weissach im Tal
Gemarkung Bruch**

**Satzung
Ergänzungssatzung „Lutzenbergstraße“**

**zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im
Zusammenhang bebauten Ortsteil Bruch**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Gemeinderat am 02.04.2009 in öffentlicher Sitzung folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Bruch werden neu festgelegt.

**§ 2
Ergänzung**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Bruch wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück ergänzt: Überwiegender Teil von Flurstück 231/2 an der K 1908, Lutzenbergstraße in Bruch.

**§ 3
Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen der Ergänzungssatzung der Lutzenbergstraße in Bruch sind im Lageplan des Vermessungsbüros Siegel u. Östermann vom 10.10.2008/15.12.2008 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

**§ 4
Inhalt der Ergänzungssatzung**

Der Inhalt ergibt sich aus dem Lageplan vom 10.10.2008/15.12.2008 und der Begründung vom 10.10.2008/26.01.2009 des Vermessungsbüros Siegel u. Östermann, Weissach i.T., sowie der Eingriffs- und Ausgleichsregelung vom 15.01.2009 des Ing.- Büros Dieter Knödler, Althütte.

§ 5 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegende Baugrundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1+2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom 10.10.2008/15.12.2008 festgesetzt.
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. der ausgewiesenen Garagenflächen, zugelassen.

2. Höhe der baulichen Anlagen:

Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- Die im Plan eingeschriebene EFH ist als Erdgeschossrohfußbodenhöhe die Bezugshöhe; diese orientiert sich am natürlichen Gelände und an der Straßenausbauhöhe.
- Die Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe von 6.25 m bezogen auf die festgelegte EFH.
- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe von 8.50 m bezogen auf die festgelegte EFH.

3. Bauweise:

Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

4. Zahl der Wohnungen

Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zugelassen.

§ 6 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 der Landesbauordnung (LBO) die folgenden örtlichen Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dachneigung und Dachaufbauten:

Dachneigung: 25 - 40°.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster:

Es sind die Gestaltungsrichtlinien für Dachaufbauten u. Dacheinschnitte vom 11.01.2007 zu beachten.

2. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Fassaden und Dächer in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten.
Grelle, leuchtende Farben und stark glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dächer sind in roten bis braunen oder dunkelgrauen Farbtönen zu halten. Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Holz oder Stein zulässig.

3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Pro Baugrundstück sind zusätzlich 6 gebietsheimische Sträucher sowie je Baugrundstück 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

An den jeweiligen Westgrenzen der beiden projektierten Baugrundstücke sind Hainbuchenhecken anzupflanzen (siehe Grünordnung).

Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

4. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 21.03.96 wird hingewiesen.

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

Niederschlagswasser aus Dächern sind in Behältern auf den Baugrundstücken zurückzuhalten (je 20 l/m² Dachfläche, jedoch mindestens 3 m³ Speicher für Regenrückhaltung). Dieses Volumen dient der Pufferung bei Starkregenereignissen. Der Abfluss erfolgt mit 0,1l/sek. zeitverzögert zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück, falls erforderlich auch in das Abwassersystem.

Vorzugsweise können Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden.

6. Erschließung

Notwendige Leitungsrechte sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzuklären.

§ 7

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich / Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1a BauGB i. Verb. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bestehende Bäume sind so weit als möglich zu erhalten, baubedingt unvermeidbar wegfallende Bäume sind durch entsprechende Ersatzpflanzungen zu ersetzen (siehe Grünordnung).

Weitere Ersatzpflanzungen sind auf dem Flurstück 435, Gemarkung Bruch, vorzunehmen. (Siehe Eingriffs- und Ausgleichsregelung).

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gesetzliche Wirksamkeitsvoraussetzungen:

Unbeachtlich werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Ergänzungssatzung und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Gemeinde Weissach im Tal - Bürgermeisteramt, Kirchberg 2 - 4, 71554 Weissach im Tal, geltend zu machen.

Weissach im Tal, den 02.04.2009

Schözel, Bürgermeister

