

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Weissach im Tal
Gemarkung Bruch

Satzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bruch (Ergänzungssatzung „Bubwiesen“)

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 25.07.2019 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: Östliche Teilfläche von Flurstück 229.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der Ergänzungssatzung „Bubwiesen“ in Bruch sind im Lageplan des Ing.- Büros Siegel u. Östermann vom 20.02.2019 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 Inhalt der Ergänzungssatzung

Der Inhalt ergibt sich aus dem Lageplan vom 20.02.2019 und der Begründung vom 20.02.2019 des Ing.- Büros Siegel u. Östermann, Weissach i.T., der „Naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und artenschutzrechtlicher Einschätzung“ des Ing-Büros roosplan, Backnang, vom 11.02.2019

§ 5 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden 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 08.01.2019 festgesetzt.
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. der ausgewiesenen Garagenflächen, zugelassen.
Terrassen und eine Nebenanlage bis 25 m³ sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen:

Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- Die im Plan eingeschriebene BZH orientiert sich am natürlichen Gelände bzw. an der Straßenausbauhöhe in ungefährender Mitte des Grundstückes.
- Die Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,25 m bezogen auf die festgelegte BZH.
- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe von 9,00 m bezogen auf die festgelegte BZH.

3. Bauweise:

Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

4. Zahl der Wohnungen

Für das Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten 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 sind, in Abstimmung, mit der Gemeinde zugelassen.

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

Fassaden und Dächer in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten. Grelle, leuchtende 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 überbaubaren Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

4. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 21.03.1996 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 0,1 l/sek. zeitverzögert zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück, falls erforderlich auch in das Abwasser- / Regenwassersystem. 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)

Zwei bestehende Einzelbäume (Obstbäume) sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flurstücken 159 u. 165, der Gemarkung Bruch, vorzunehmen.

Die erforderlichen Maßnahmen sind im beiliegenden Bericht, „Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und artenschutzrechtliche Einschätzung“ des Büros roosplan, vom 11.02.2019, beschrieben

§ 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 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.

Anlagen:

- Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und artenschutzrechtliche Einschätzung vom 11.02.2019
- Informationsblatt: Bodenschutz bei Baumaßnahmen
- Informationsblatt: Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke
- Informationsblatt: Anzeige nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung

Weissach im Tal, den 20.02.2019

Ing.- Büro Siegel u. Östermann
Talstraße 25 71554 Weissach i.T.
Tel. 07191 51315 E-Mail: vb-siegel@arcor.de