

TEXTTEIL

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), sowie durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanfV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. 08. 1995 (GBl. S. 617).

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

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB u. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Festsetzung nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO

entsprechend Planschrieb, es bedeuten:
GRZ Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze
GFZ Geschossflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 20 (2) BauNVO als Höchstgrenze

1.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (5) LBO

entsprechend Planschrieb, es bedeuten:
z.B. II = zwei Vollgeschosse (als Höchstgrenze) zulässig.

1.4 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO



abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzel- oder Doppelhäuser bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Firstschrägung entsprechend Planschrieb.

1.6 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude § 2 (2) LBO handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Als Ausnahme zulässig sind vollflächig verglaste ein- und zweigeschossige Anbauten von max. 12 qm Grundfläche, die als Kleingewächshäuser oder Wintergärten genutzt werden.

1.7 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die zeichnerische Darstellung der Verkehrsflächen gibt die max. Ausdehnung wieder. Die Sichtfelder sind von jeder sich hindierenden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe von 0,60 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.8 Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze und Garagen (§ 31 (1) BauGB) ausnahmsweise zugelassen werden.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen. Tief- und Hanggaragen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tief- und Hanggaragen sind intensiv zu begrünen.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:
- Festlegung der EFH als Bezugshöhe - siehe Planschrieb.
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH - entsprechend Planschrieb.
- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH - entsprechend Planschrieb.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut
Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten
EFH = Erdgeschosfußbodenhöhe

Eine Veränderung der EFH ist um + 0,60 m und -0,30 m möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen First- und Traufhöhen nicht überschritten werden. Die max. zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge, die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebiete - § 9 (1) Nr. 25a BauGB

An den ausgewiesenen Standorten sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen.

Die Standorte sind bis zu 5 m in allen Richtungen variabel.

Pflanzgebiet Pfl 1

Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf privaten Gartenflächen entlang der Haupterschließungsstraße. Art:

Acer platanoides Spitzahorn

Pflanzgebiet Pfl 3

Anpflanzung von großkronigen und kleinkronigen Laubbäumen und Obstbäumen in verschiedenen Sorten auf den privaten Gartengrundstücken gem. Pflanzliste 2 und 4 je angefangene 250 qm Gartenfläche 1 Baum. Soweit nicht räumlich bestimmt im Standort frei wählbar.

Großkronige Bäume: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Quercus petraea, Quercus robur, Tilia cordata
Kleinkronige Bäume: Acer campestre, Carpinus betulus, Pinus avium, Prunus pedis, Sorbus domestica, Sorbus torminalis
Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Esche, Traubeneiche, Steleiche, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Speierling, Elsbeere

Pflanzgebiet Pfl 5

Anpflanzung von geschulten Hecken als Abgrenzung der privaten Wohnflächen zum öffentlichen Straßenraum, Höhe bis 1,8 m. Arten:

Acer campestre, Carpinus betulus, Ligustrum vulgare, Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster

Pflanzgebiet Pfl 6

Anpflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen zur Ortsrandgestaltung, Sorten gem. Pflanzliste 2:

Sorten: Blütenfelder, Gravensteiner, Boskoop, Brettacher, Kardinal Bea, Hauptapfel, Jakob Fischer, Rambur, Schweizer Wassertrine, Oberösterreichische Weinbirne, Champagner Bratbirne, Gelbmöstler. Die Fläche wird mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung eingesät und 1-2 mal jährlich gemäht.

1.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen § 9(1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der Zone 1 sind zur Minderung der Lärmwirkungen von der Backnanger Straße an den zur Straße exponierten Gebäudeseiten Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 1 zu verwenden.

Innerhalb der Zone 2 sind zur Minderung der Lärmwirkungen von der Backnanger Straße an den zur Straße exponierten Gebäudeseiten Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 zu verwenden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB und § 73 LBO

2.1 Äußere Gestaltung § 73 (1) Nr. 1 LBO

Dachform entsprechend Planschrieb. Die Hauptfirstrichtung und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Abweichungen bei der Dachneigung zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Dachdeckung: Geneigte Dächer sind mit Ziegeln oder Platten in roten bis braunen Farbtönen zu decken. Bei Garagen sind nur Satteldächer zulässig.

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen und mindestens einen Abstand von 1,0 m (in der Dachebene gemessen), vom Ortsgang und von daneben liegenden Gauen einhalten. Dachaufbauten dürfen den First nicht übergrenzen.

Liegende Dachfenster müssen vom Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand mindestens 1,5 m entfernt liegen, vom Ortsgang, von Gärten und Kehlen mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten.

Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswerte 20-80), reinweiß oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

2.2 Außenanlagen § 73 (1) Nr. 5 LBO

Die Befestigung der Erschließungsflächen (Oberirdische Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig, mit einem Aufbaubewert < 0,5 herzustellen.

Einfriedigungen in Form von Mauern sind nicht zulässig. Holzzäune dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Maschendrahtzäune nur dann zulässig, wenn sie in Hecken eingebunden sind.

Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen im Maßstab 1:100 einzureichen (§ 3 (6) BauVorVVO).

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen § 73 (2) 1 LBO

Aufschüttungen von weniger als 1,0 m und Abgrabungen von weniger als 0,5 m ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf sind zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System.

3.2 Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere technische Fachbehörde zu benachrichtigen.

Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der beherrschenden Zustimmung. Das Einlegen von Drägen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

Auf die Pflicht zu Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis).

Im übrigen wird auf das hydrogeologische Gutachten des Büros für Baugrunduntersuchungen, Ingenieurgeologie und Hydrogeologie Dipl.-Geologe Harald Vogtman, Winnenden, vom 01.06.1994 hingewiesen.

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 Werttages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, 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 hingewiesen.

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben. (§ 3 (8) BauVorVVO)

3.6 Regelung zum Schutz des Bodens (BodSchG § 4 (1) u. (2))

Wiederverwertung von Erdaushub: Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

Freifläche: Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N/cm²) ausgeführt werden.

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.

Wenden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere technische Fachbehörde zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

3.7 Der Eigentümer hat das Anbringen von:

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungs-Körper und des Zubehörs und
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. § 128 (1) BauGB.

3.8 Es wird empfohlen, geeignete Teile der Fassade zu begrünen. Kletternde oder rankende Pflanzen für Fassadenbegrünung:

Ohne Rankhilfe: Hedera helix, Hydrangea petiolaris, Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii", Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Wilder Wein

Mit Rankhilfe: Actinidia arguta, Aristolochia macrophylla, Clematis spec., Loncera spec., Parthenocissus quinquefolia, Polygonum suberitii, Visteria sinensis, Kletterrosen

Strahlengriffel, Pfleifenwinde, Waldrebe, Geißblatt, Wilder Wein, Knöterich, Blauregen

3.9 Energiegewinnungsanlagen (z.B. Solaranlagen zur Brauch-wasserrwärmung) müssen, sofern solche vorgesehen sind, mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsurteilen dargestellt werden (siehe Förderprogramm der Gemeindeverwaltung).

Um eine ressourcenschonende Bewässerung der Außenanlagen und die Entlastung der Kläranlage mit Regenwasser sicherzustellen, wird die Verwendung von Regenwasserauffangbehältern (Zisternen) empfohlen (siehe Förderprogramm der Gemeindeverwaltung).

Zum Bebauungsplan wurde vom Planungsbüro Heitzmann, Weissach im Tal ein Grünordnungsplan erstellt. Soweit nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckt, wird die Gemeinde dafür sorgen, daß die grünordnerischen Maßnahmen verwirklicht werden können.

Für das Gebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Halsch, Backnang vom 15.04.1994 vor. Die Festsetzungen bezüglich passiver Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen der dort eingegangenen Parameter gültig.

Die Außenbauteile müssen die Anforderungen an die bewerteten Schalldämmmaße nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, hinsichtlich Außenlärm erfüllen.

AUSFERTIGUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB) vom 25. 6. 1998
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) vom 2. 7. 1998 durch Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 8. 6. 1998 bis 6. 7. 1998

Beteiligung der Träger öffentliche Belange (§ 4 (1) BauGB) am 2. 7. 1998 durch Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 2. 7. 1998 bis 17. 7. 1998

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 2. 7. 1998 durch Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 2. 7. 1998 bis 17. 7. 1998

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 23. 7. 1998 am 7. 8. 1998

Beschluss über die eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 7. 8. 1998

Ergebnismitteilung (§ 3 (2) BauGB) am 23. 7. 1998

Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) am 23. 7. 1998

Vorlage an das Landratsamt zur Genehmigung (§ 10 (2) BauGB) am 7. 8. 1998

Nach dem Genehmigungsbescheid vom 24. 8. 1998 Nr. 4016 am 3. 9. 1998 durch Mitteilungsblatt am 7. 9. 1998 am 31. 12. 2001

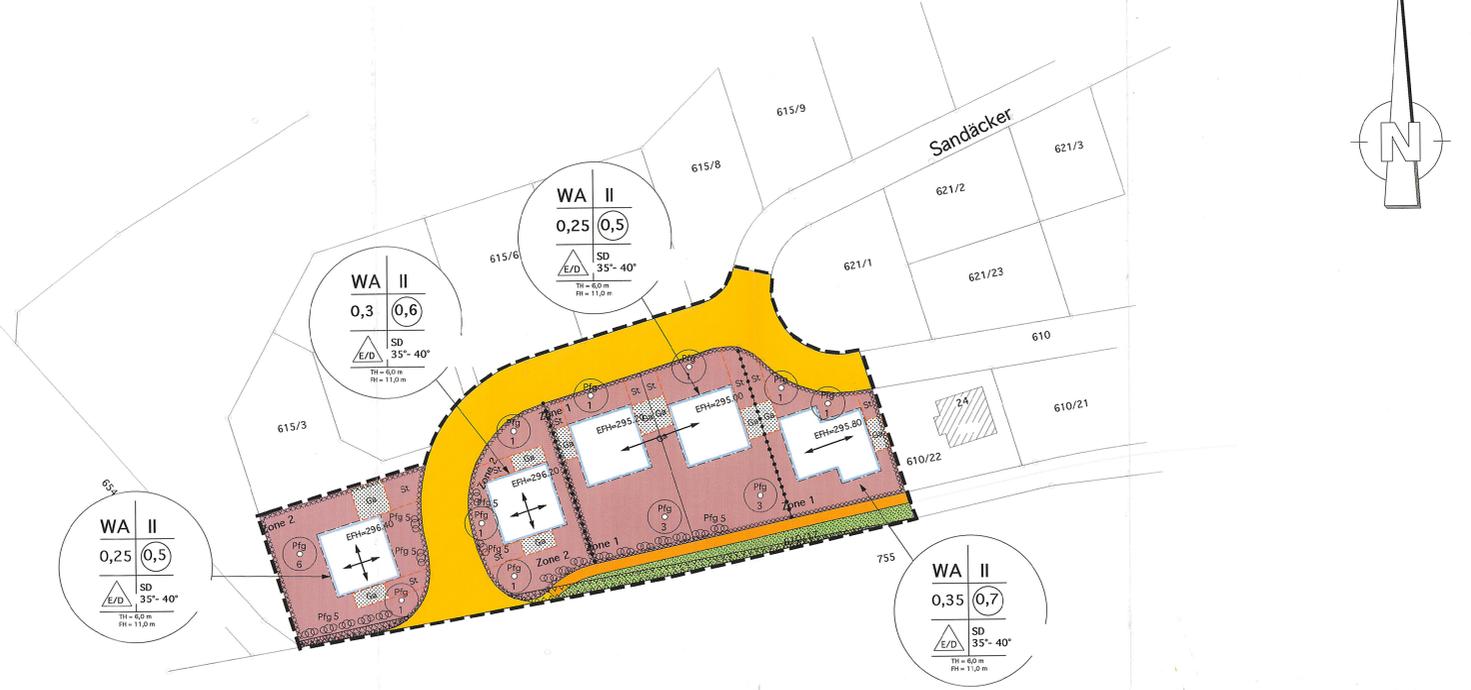
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)

Erdlösen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB)

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Weissach im Tal, den 7. 8. 1998

(Bürgermeister Deuschle)



Planzeichenerklärung § 2 (4) Planzeichenverordnung
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 1- 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Öffentl. Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB u. § 16 BAUNVO)
Grundflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0,4 (§ 19 BAUNVO)
Geschossflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0,8 (§ 20 (2) BauNVO)
Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO LV.m. § 2 (5) LBO)
BAUWEISE UND BAUGRENZE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. §§ 22-23 BauNVO)
Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
Baugrenze (§ 23 (1) u. (3) BauNVO u. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Garagen
Stellplätze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Fußweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Zone 1 und Zone 2) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Pflanzgebiete (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Pflanzgebiet 1 - Anpflanzung von Laubbäumen (Spitzahorn)
Pflanzgebiet 3 - Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen (Pflanzliste 4) je angefangene 250 qm Gartenfläche 1 Baum
Pflanzgebiet 6 - Anpflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen (Pflanzliste 2)
Pflanzgebiet 5 - Anpflanzung von geschulten Hecken (ohne räumliche Festlegung)
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) - Firstschrägung
Dachform: Satteldach (SD)
Erdgeschoßfußbodenhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Weissach im Tal
Gemarkung Unterweissach
Bebauungsplan
"Sandacker"
2. Änderung
M 1: 500
Stuttgart, den 8. 6. / 25. 6. 1998

Arbeitsgruppe für Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Walter Reinhardt
freier Stadtplaner + freier Architekt
Holmerstraße 4, 70568 Stuttgart
Telefon + Telefax 0711 / 780 28 49
e-mail afe_reinhardt@compuserve.com