

**Gemeinde
Weissach im Tal
OT Unterweissach**

**"Wannengrund –
6. Änderung"**

Deckblatt zum Bebauungsplan
„Wannengrund - 6. Änderung“

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach
§ 13 a BauGB**

Textteil mit Begründung

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Weissach im Tal, 14.04.2011 / 09.06.2011
11.009



HEITZMANNPLAN

▫STADT ▫LANDSCHAFT ▫KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

**Gemeinde
Weissach im Tal
OT Unterweissach**

**"Wannengrund –
6. Änderung"**

Deckblatt zum Bebauungsplan
„Wannengrund - 6. Änderung“

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach
§ 13 a BauGB**

Textteil mit Begründung

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Verfasser:

- Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Stadtplaner SRL
Freier Landschaftsarchitekt
- Dipl. Ing. (FH) Alexander Grauvogl
Landschaftsplaner

Weissach im Tal, 14.04.2011 / 09.06.2011
11.009



HEITZMANNPLAN

STADT LANDSCHAFT KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

I Begründung zur 6. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB

Im Baugebiet „Wannengrund“ in Unterweissach soll die noch nicht bebaute Mischgebietsfläche zwischen Gewerbegebiet im Süden und Wohngebiet im Norden in einigen wenigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geändert werden. Dadurch möchte die Gemeinde eine höhere **Flexibilität** und **Variabilität** für die einzelnen Bauflächen erzielen.

Nachdem durch die Bebauung der Gewerbegebietszeile ein städtebaulich markantes Flachdach gebaut wurde, sollen wahlweise neben den festgesetzten **Satteldächern** auch **Flachdächer** zugelassen werden; diese sind **extensiv zu begrünen**. Die Höhe der Attika orientiert sich an der bisherigen Traufhöhe von 6 m zuzüglich einem Substrat- und Dachaufbau von 80 cm. Zur optimalen Ausnutzung der Südseite wird die **Baugrenze** leicht nach Norden verschoben mit einem Abstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze. Der Abstand zur nächsten Wohnbebauung beträgt noch mindestens 13 m bzw. 17 m oder 19 m; dazwischen liegen ein Fuß- und Radweg und ein offener Entwässerungsgraben bzw. eine Entwässerungsmulde. Gleichzeitig werden die Erdgeschossrohfußbodenhöhen, dargestellt als BZH, um 0,90 bis 1,10 m tiefer festgesetzt; damit sind auch die nachbarschützenden Belange der nördlich angrenzenden Wohnbebauung in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die BZH können bis 0,2 m tiefer gesetzt werden. Die Ausleitung aus einem Kellergeschoss in den öffentlichen Kanal ist gewährleistet.

Um eine flexible Einteilung der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen, wird eine **durchgehende Baugrenze** festgelegt; diese verläuft im Norden ca. 2,5 m von der Grundstücksgrenze (Fuß- und Radweg) und im Süden ca. 5,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg). Hier ist auch gewährleistet, dass von der öffentlichen Erschließung her eine **Stellfläche von 5,5 m Abstand** möglich ist. Sollte eine Garage oder ein Carport nicht direkt von der öffentlichen Erschließungsstraße her angefahren werden, sondern von der Seite über eine private Hoffläche, so kann die Garage/der Carport bis **auf 2 m** an die öffentliche Erschließungsstraße herangerückt werden; diese 2 m sind dann als **private Grünfläche** mit einem großkronigen Laubbaum gem. Pfg. 1 und Sträuchern gärtnerisch anzulegen. Damit kann eine **größere Lebendigkeit** der optischen und grünordnerischen Wirkung der Vorgartenzone erreicht werden. Im gesamten Mischgebiet sind bisher **14 hochstämmige großkronige Laubbäume** festgesetzt. Bei einer neuen abwechslungsreichen Mischung von hochstämmigen großkronigen Laubbäumen (Pfg. 3) und hochstämmigen kleinkronigen Laubbäumen (Pfg. 2) oder hochstämmigen Obstbäumen (Pfg. 1) sind **insgesamt 20 Bäume** zu pflanzen. Die Standorte sind festgesetzt und können bis **zu 3 m** – je nach Lage der Zufahrt – **variiert** werden. Da im Mischgebiet das Niederschlagswasser nicht in offene Muldenrinnen eingeleitet werden kann, sind auf jedem Grundstück **private Zisternen** für die private Regenwassernutzung anzulegen. Der Überlauf erfolgt in das öffentliche Kanalnetz. Die bisher im Lageplan gekennzeichnete Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde kann entfallen, da das Oberflächenwasser des oberhalb liegenden Wohngebiets alles über die offenen Gräben in die Regenwassermulde eingeleitet wird.

Mit diesen Änderungen wird die von der Gemeinde gewünschte städtebauliche Flexibilität und Neuordnung angestrebt.

II. Änderungen

1. Baugrenzen (§ 23 (1) und (3) BauNVO und § 9 (1) Nr. 2. BauGB:
 - 1.1 Die Baugrenzen werden um ca. 2 m nach Norden bis auf 2,5 m zum Fuß- und Radweg verschoben.
 - 1.2 Die einzelnen Baufenster werden zu einer zusammenhängenden Baugrenze zusammengefasst. Die Grundstücke sind somit variabel aufteilbar.
 - 1.3 Die südliche Baugrenze beträgt durchgehend ca. 5,5 m.

2. Dachformen (§ 74 LBO)
Im gesamten Mischgebiet gelten:
 - 2.1 Satteldächer, 28° - 35° Dachneigung
 - 2.2 Flachdächer bis 12°, extensiv begrünt
 - 2.3 Auf das Zeltdach wird verzichtet.

3. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Zulässig ist die offene Bauweise mit Einzelhäuser oder Doppelhäuser

4. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
Im gesamten Baugebiet (MI) gilt als GFZ das Maß 1,2.

5. Erdgeschossrohfußbodenhöhe als Bezugshöhe
 - 5.1 Die bisherigen BZH werden um ca. 0,90 m bis 1,10 m tiefer festgesetzt.
 - 5.2 Eine Abweichung nach unten um 0,20 m ist möglich.

6. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO):
Diese Abgrenzung ist nicht mehr erforderlich.

7. Leitungsrecht (Lr1) zugunsten der Gemeinde:
Augrund einer geänderten Ausführung der Regenwasser- und Kanalentswässerung ist dieses Lr1 nicht mehr erforderlich.

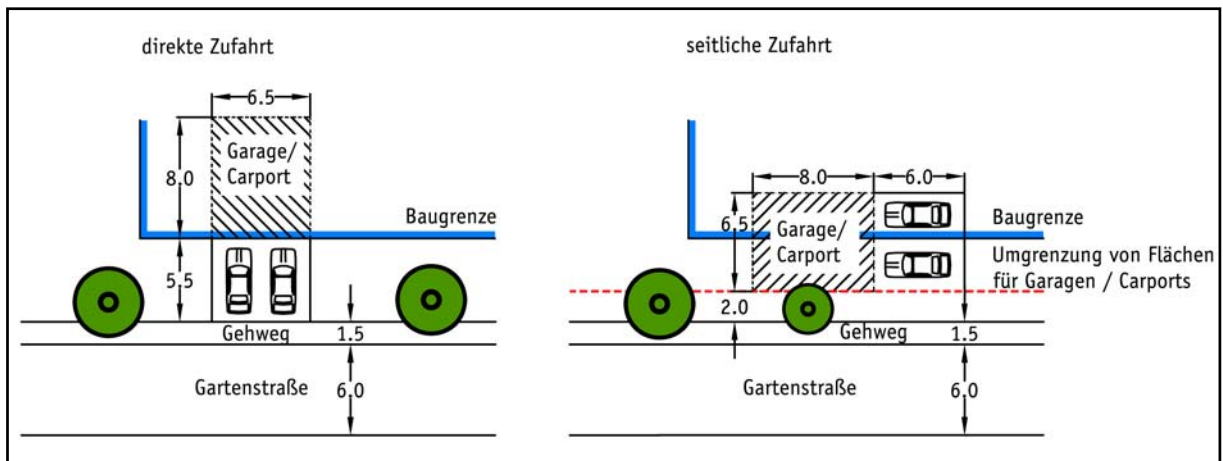
8. Pflanzgebote 1 -3 (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB
Die bisherigen Pfg. 3 (hochstämmige, großkronige Laubbäume) werden besser durchmischt in sowohl groß- und kleinkronige Laubbäume und hochstämmige Obstbäume (im Westen).
Die Gesamtanzahl wird um 6 Bäume erhöht.

9. Flächen für Garagen/Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB).
Garagen und Carports sind mit einer direkten Zufahrt von der öffentlichen Erschließungsstraße und mit einem Stauraum von 5,5 m innerhalb der Baugrenzen möglich.

Wenn die Zufahrt nicht direkt von Süden, sondern seitlich von Osten oder Westen erfolgt, kann die Garage/der Carport bis auf 2 m an die öffentliche Straße herangerückt werden. Diese Linie ist im Planteil als „Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports“ dargestellt. Die Länge der Garage entlang der öffentlichen Straße darf max. 8,0 m betragen.

Der 2 m breite Streifen zwischen Garage und öffentlicher Erschließungsstraße ist mit Gehölzen und einem kleinkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Somit kann eine abwechslungsreiche öffentlich wirksame mit privatem Grün gekennzeichnete Raumkante entstehen.

In nachfolgender Systemskizze ist diese Festlegung dargestellt:



Maßstab 1 : 500

Sämtliche andere Festsetzungen des Bebauungsplans „Wannengrund“ (Rechtskraft seit 08.05.2003) bleiben erhalten.

Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (**LBO**), vom 5. März 2010 (GBl. Nr.7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010.
- Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (Änderungsbeschluss)
(§ 2 BauGB) am 03.03.2011
2. Auslegungsbeschluss
(§ 3 BauGB) am 14.04.2011
3. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 + Nr. 2
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt am 21.04.2011
4. Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 29.04.2011
bis 30.05.2011
5. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 29.04.2011
bis 30.05.2011
6. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) am 09.06.2011
7. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt am 17.06.2011
8. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) ab 17.06.2011

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und 13a BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieser Bebauungsplan-Änderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Weissach im Tal, 10.06.2011

Gemeinde Weissach im Tal

.....
Ian Schölzel
Bürgermeister