

13.06.2005

Textteil

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), geändert durch EAGBau, Gesetz vom 20.07.2004, BGBl. I S. 1359
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132); geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521); geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- **Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205); geändert durch Gesetz vom 20.06.1990 (BGBl. I S. 1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950)

I	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO
---	----------------------------------	----------------------------------

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) BauGB,
§ 1 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) 1. BauGB
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. i.V.m. § 4 BauNVO
und § 1 (6) BauNVO
2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1. BauGB,
§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen
im Lageplan als Höchstgrenze

Die im Plan eingetragenen Bezugshöhe (BZH) legt
die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe fest.

Die Traufhöhe, gemessen von der festgesetzten
Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der
Dachhaut wird auf 3,80 m beschränkt. Die Firsthöhe wird
auf 7,80 m beschränkt, gemessen von der festgesetzten
Bezugshöhe bis zur Oberkante Firstziegel.

Eine Veränderung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist
möglich, jedoch darf die auf die festgesetzte BZH
bezogene Trauf- u. Firsthöhe nicht überschritten werden.
3. **Bauweise** § 9 (1) 2. BauGB,
§ 22 BauNVO
Es gilt die offene Bauweise. § 22 (2) BauNVO
4. **Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) 2 BauGB
Die Hauptfirstrichtung des Wohngebäudes entsprechend
den Eintragungen im Plan ist verbindlich.
5. **Garagen und Stellplätze** § 9 (1) 4 BauGB
Garagen u. überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. i.V.m. § 12 (6)
BauNVO
Vor Garagen ist auf der privaten Grundstücksfläche ein
Stauraum von mindestens 5,0 m anzulegen.
Notwendige Stellplätze sind auch in der nicht-
überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Bäume u. Sträucher anzupflanzen

Auf den im Lageplan bezeichneten Standorten sind standortgerechte Einzellaubbäume bzw. Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 9 (1) 25. BauGB

II Hinweise

1. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster:
Die ‚Satzung über örtliche Bauvorschriften, hier: Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster‘ der Gemeinde Weissach im Tal vom 13.01.2000, mit Änderung vom 4.10.2002, ist zu beachten.
2. Bodenschutz bei Baumaßnahmen (Hinweise des Landratsamtes Rems-Murr):
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Bodenschutzgesetzes des Landes (BodSchG) zu berücksichtigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer „Vor-Ort-Verwertung“ ist dabei grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z.B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwendung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.
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, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden können.
Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Für den Umgang mit Böden, die für Erdauffüllungen vorgesehen sind, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 „Luft – Boden – Abfall“ des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg. Auf das Hinweisblatt Nr. 11 „Erdauffüllungen“ wird verwiesen.
Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ (Technische Regeln) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall.
3. Grundwasser:
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

4. Um einen sparsamen Wasserverbrauch zu erreichen wird empfohlen, das Dachwasser in einer Zisterne zu sammeln und zur Bewässerung der Außenanlagen, ggf. auch für die Toilettenspülung zu benutzen. Dabei sind die Trinkwasserverordnung und einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten.
5. Förderprogramme der Gemeinde:
Auf verschiedene Förderprogramme der Gemeinde Weissach im Tal wird hingewiesen; beispielsweise zu den Themen
 - Thermische Solarenergienutzung, Brennwertechnik, Niedrigenergiehäuser
 - Regenwasseranlagen sowie Fassadengestaltungen und Dachbegrünung.Die jeweils aktuellen Förderrichtlinien sind beim Bürgermeisteramt zu erhalten.

Satzung über örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sandberg -1. Änderung“ der Gemeinde Weissach im Tal entsprechend § 74 LBO

§ 1 Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) 1. LBO

1.1 Dachform

Zulässig sind Satteldächer.
Dachneigung entsprechend dem Einschrieb im Lageplan
Dachaufbauten und Dachausschnitte sind zulässig, soweit sie nicht zwei Drittel der Dachlänge überschreiten und der Abstand vom Ortgang mindestens 1,5 m beträgt. Es gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Weissach im Tal vom 13.01.2000 mit Änderung vom 4.10.2002.

1.2 Dachmaterialien

Als Dachbedeckung für die Satteldächer sind ausschließlich Dachbedeckungen mit Ziegel und anderen Dachsteinarten in roter bis rotbrauner Tönung zulässig. Wellfaserzementplatten, Schiefer oder gleichartige Materialien sind nicht zulässig.
Flachdachgaragen und überdachte Stellplätze sind zu begrünen.

1.3 Gestaltung der Fassaden

Folgende Materialien sind zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Holz.
Zur flächigen Farbgebung sind Farben in den Hellbezugswerten zwischen 20 und 80 zu verwenden.
Grelle und reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

2. **Geländeveränderungen** § 74 (1) 2. LBO
Abgrabungen und Auffüllungen sind, bezogen auf das vorhandene Gelände, bis max. 1.00m zulässig.
3. **Einfriedigungen** § 74 (1) 3. LBO
Als Einfriedigungen sind folgende Alternativen zulässig:
1) Drahtzäune bis max. 1,2m Höhe.
2) Holzzäune in naturfarbener senkrechter Holzlattung (Staketenzaun) bis max. 1,2m Höhe.
3) geschnittene Hecken bis max. 1,2m Höhe
Generell ist mit Einfriedigungen und Stützmauern von der privaten Erschließungsstraße ein Abstand von 0,5m einzuhalten.
4. **Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen und Stellplätze** § 74 (1) 3. LBO
Innerhalb der Vorgärten sind Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.
(z.B. Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Spurplatten, Schotterrasen u. ä.)
5. **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen** § 74 (2) 2. LBO i.V.m. § 37 (1) LBO
Bei der Errichtung von Wohnungen sind für jede Wohnung zwei geeignete Stellplätze herzustellen (notwendiger Stellplatz). Für Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 50 m² ist ein geeigneter Stellplatz herzustellen.
(Siehe Stellplatzsatzung der Gemeinde)

§ 2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gefertigt: 13.06.2005
Ing. Büro für Vermessung Siegel und Östermann
Talstr. 25
71554 Weissach i.T.

Ausgefertigt: Gemeinde Weissach im Tal, den
Bürgermeister Deuschle