

Rems-Murr-Kreis
Weissach im Tal
"Wannengrund II"
26.04.2011 / 28.07.2011 / 29.09.2011 / 19.01.2012

TEXTTEIL

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Baunutzungsverordnung 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 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl., Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 01.03.2010 in der jeweils gültigen Fassung.

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 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)

Tabelle über die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzungen.

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
MI	Mischgebiet § 6 BauNVO	Anlagen im Sinne von § 6 (2) Ziffer 3, 5, 6, 7, 8 BauNVO - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
GEE	Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO	Anlagen im Sinne von § 8 (2) Ziffer 3, 4 - Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke - sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die nach § 8 (3) Ziffer 2, 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten. Ausgeschlossen sind ferner Einzelhandelsnutzungen (§ 1 (9) BauNVO). Aufgrund der Nähe zum Wohngebiet sind .nur Betriebe zulässig, die im Sinne von § 6 BauNVO - das Wohnen nicht wesentlich stören - (§1 BauGB i.V.m. § 50 BimSchG).

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

GRZ Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze - siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

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

O offene Bauweise

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

ED offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen § 23 (3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.

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

Hauptfirstrichtung entsprechend Planeinschrieb.

Bei alternativer Firstrichtung kann die Hauptfirstrichtung wahlweise erfolgen.

1.6 Zahl der Wohneinheiten § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Für den Bereich, der Einzel- oder Doppelhäuser vorsieht, sind im Falle einer Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit, im Falle eines Einzelhauses maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Mehrwohnungshäusern sind maximal 6 Wohneinheiten zugelassen.

1.7 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Soweit es sich um Gebäude handelt, können diese bis max. 25 m³ Bruttorauminhalt erstellt werden. Pro Baugrundstück ist jedoch nur 1 Gebäude zugelassen.

1.8 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die zeichnerische Darstellung der Verkehrsflächen gibt die max. Ausdehnung wieder.

Die Wohnstraßen sind als gemischte Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten ausgewiesen.

Am Ende der verlängerten Gartenstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge aus-

gewiesen. Sie kann, wenn die Verbindung zur Schwabstraße hergestellt ist, aufgegeben werden.

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr.26 BauGB

Zur Befestigung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine sowie Lampenfundamente entlang den Grundstücksgrenzen in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

1.10 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr.14 BauGB

In den im Lageplan festgesetzten Flächen wird das anfallende Regenwasser abgeleitet. Die offenen Ableitungsmulden sind naturnah auszubilden. Dachdeckungen aus unbeschichteten Metallen, z.B. Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

1.11 Geh, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr.12 BauGB

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde belastet.

1.12 Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind im Wohngebiet nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,5 m vorzusehen.

Stellplätze sind nur im direkten Anschluss an die Verkehrsfläche oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Mischgebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze mit direktem Anschluss an die Verkehrsfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Stauraum von 5,5 m zulässig. Erfolgt die Zufahrt zu Garagen oder überdachten Stellplätzen von der Seite (Westen oder Osten) dürfen Garagen und überdachte Stellplätze bis auf 2 m an die öffentliche Verkehrsfläche herangerückt werden.

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

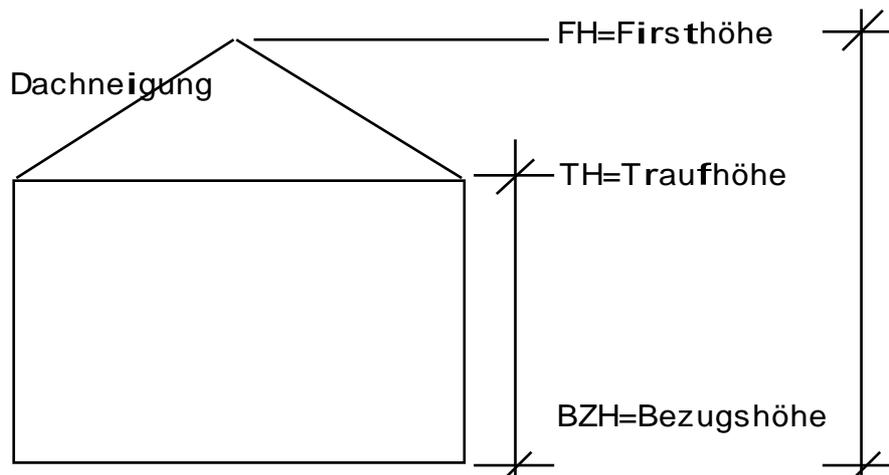
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Bezugshöhe (BZH) - siehe Planeinschrieb.
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die BZH - siehe Planeinschrieb.
- Festlegung der maximalen Firsthöhe bezogen auf die BZH - siehe Planeinschrieb.

BZH = Bezugshöhe.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe = größte Höhe der Dachflächen.



Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Dritteln der Gebäudelänge einzuhalten.

Die Bezugshöhe (BZH) stellt die empfohlene Erdgeschoßfußbodenhöhe dar. Als Erdgeschoßfußbodenhöhe kann sie nach oben oder nach unten abweichen.

1.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Straßenbegleitende Bäume

Die eingezeichneten Bäume sind als hochgewachsene Einzelbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Der Abstand zur Straßenkante muss einheitlich 1,5 m betragen. Eine Verschiebung in Längsrichtung parallel zur Straßenkante ist zulässig.

Gärten

Zur Entwicklung einer dauerhaften Grünstruktur ist je Parzellengrundstück bis 375 m² mindestens 1 Hochstamm aus den Pflanzenlisten 1, 2, 3, 4 zu pflanzen. Ab 375 m² Grundstücksgröße sind mindestens 2 Hochstämme zu pflanzen.

Ausgenommen sind die Parzellen, die mit einem konkret festgelegten Pflanzgebot versehen sind.

Von den im Lageplan gekennzeichneten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann, innerhalb des Baugrundstückes, um bis zu 3 m abgewichen werden.

Auf allen privaten Flächen können Hecken oder Einzelsträucher entsprechend der Pflanzenliste 5 gepflanzt werden. Die Retentionsmulden sind mit naturnahen Sträuchern der Pflanzenliste 5 zu bepflanzen.

Pflanzenliste 1

Hochstämmige Obstbäume, z.B.

- Apfelbäume:
Jakob Fischer, Boskoop, Brettacher, Kardinal Bea, Engelsberger, Hauxapfel, Linsenhofer, Schwaikheimer Rambur, Josef Musch, Teuringer Rambur
- Birnbäume:
Champagner Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Palmischbirne
- Veredelte Walnussbäume
- Süßkirschen in Sorten und als Vogelkirschen
- Zwetschgenbäume

Pflanzenliste 2

Kleinkronige, hochstämmige Laubbäume

- Acer platanoides in Sorten Spitzahorn
- Acer campestre Feldahorn
- Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne
- Carpinus betulus Hainbuche
- Crataegus lavalei "Carrierei" Apfeldorn
- Crataegus prunifolia Pflaumendorn
- Fraxinus ornus Blumenesche
- Pyrus callieriana "Chanticleer" Chin. Wildbirne
- Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Sorbus domestica Speierling
- Sorbus intermedia Mehlbeere

Pflanzenliste 3

Großkronige, hochstämmige Laubbäume

- Acer platanoides Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Quercus petraea Traubeneiche
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde

Pflanzenliste 4

Kleinkronige Laubbäume im Feuchtbereich der Mulden

- Alnus glutinosa Erle
- Prunus padus Traubenkirsche

Pflanzenliste 5

Naturnahe Sträucher

- *Cornus sanguinea* roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Hasel
- *Euonymus europaea* Pfaffenhütchen
- *Frangula alnus* Faulbaum
- *Ligustrum vulgare* Gemeiner Liguster
- *Lonicera xylosteum* Gemeine Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rhamnus cathartica* Kreuzdorn
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Salix caprea* Salweide
- *Salix viminalis* Korbweide
- *Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball

1.15 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Lageplan mit entsprechender Signatur eingetragenen Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen, bzw. bei natürlichem Abgang durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Bauphase ist auf geeignete Schutzmaßnahmen zu achten.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** - Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB und § 74 LBO

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

Dachform entsprechend Planeinschrieb.

Die Hauptfirstrichtung und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Abweichungen zulässig.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind bei geneigten Dächern nur Satteldächer zulässig.

Werden Garagen, überdachte Stellplätze oder überdachte Sitzplätze mit Flachdächern ausgeführt, so sind diese extensiv zu begrünen, falls die Dachhaut nicht lichtdurchlässig ausgeführt ist.

Dachdeckung: Geneigte Dächer sind mit Ziegeln oder Pfannen zu decken. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Bei Flach-, Pult-, und Satteldächern bis 12° Neigung wird im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und im Mischgebiet (MI) eine extensive Begrünung empfohlen.

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gelten die Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde Weissach im Tal vom 11. 01. 2007.

Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswerte 20-80 nach Eurocolorsystem).
Doppelhaushälften sind in ihrer äußeren Gestaltung einander anzupassen.

2.2 Außenanlagen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Zur Straße hin sind alle Einfriedungen um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

Einfriedungen (Zäune, Hecken) sind bis max. 1,2 m Höhe zulässig.
Stützmauerchen sind bis max. 0,5 m Höhe zulässig.

Oberirdische Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege sind mit wasser-durchlässigen Belägen (Schotter, Rasenpflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.) mit einem Abflussbeiwert $< 0,5$ herzustellen.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 (3) Nr. 1 LBO

Aufschüttungen über 1,00 m und Abgrabungen über 0,5 m ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf sind unzulässig.

Zur Abschirmung kann am Nordrand entlang des Radweges eine Erdaufschüttung bis 1,5 m zugelassen werden; dieser Erdwall ist mit einer naturnahen Hecke zu bepflanzen.

Geländeveränderungen müssen in vollem Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

2.4 Stellplatzverpflichtung § 74 (2) LBO

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weissach im Tal vom 21.03.1996.

2.5 Einbau von Zisternen § 74 (3) Nr. 2 LBO

Bei Grundstücken, die nicht an offene Wassergräben angeschlossen werden können, ist anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen zur zeitweiligen Regenrückhaltung und langsamen Abwirtschaftung in Zisternen aufzufangen. Als Bemessungswert für das Rückhaltevolumen sind 2 m^3 je 100 m^2 Dachfläche anzusetzen. Für das Rückhaltevolumen darf eine eventuelle Regenwasserspeicherung für Gieß- und Brauchwasser nicht in Ansatz gebracht werden.

Das Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" ist zu beachten.

3. Hinweise

3.1 Bodenfunde

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 Werktages 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.

3.2 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind im Zuge aller Baumaßnahmen einzuhalten. In diesem Sinne gelten die getroffenen Regelungen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen".

Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist dies dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis (Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachgruppe Boden und Grundwasserschutz, sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit) mitzuteilen.

3.3 Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen auf Grund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zu dauerhaften Grundwasserableitungen nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig. Das Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis "Bauen im Grundwasser" ist zu beachten.

3.4 Hochwasserschutz

Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz sind geeignete Rückstausicherungen in die Grundstücksentwässerung einzubauen. Die Rückstauenebene ist die Straßenoberkante.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	11.11.2010
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 im Amtsblatt Nr. 13/2011 (§ 2 (1) BauGB)	am	31.03.2011
3. Billigung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses (§ 3 (1) BauGB)	am	03.03.2011
4. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 im Amtsblatt Nr. 21/2011 (§ 2 (1) BauGB)	am	26.05.2011
5. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom bis	27.05.2011 30.06.2011
Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung der Planungs- absicht und Anhörung hierzu (§ 3 (1) BauGB)	am	29.06.2011
6. frühzeitige Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom bis	27.05.2011 30.06.2011
7. Behandlung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung Billigung des Entwurfs Auslegungsbeschluss	am am am	28.07.2011 28.07.2011 29.09.2011
8. Öffentliche Bekanntmachung von Nr. 7 im Amtsblatt Nr. 40/2011 (§ 3 (2) BauGB)	am	07.10.2011
9. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)	vom bis	17.10.2011 17.11.2011
10. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 (2) BauGB)	vom bis	04.10.2011 17.11.2011
11. Behandlung der Anregungen (§§ 3 (2), 1 (6), 1a BauGB)	am	19.01.2012
12. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (§ 10 (1) BauBG)	am	19.01.2012
13. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 12 im Amtsblatt Nr. 14/2012 (§ 10 (3) BauGB)	am	05.04.2012
14. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 (3) BauGB)	am	05.04.2012
Erlöschen von Entschädigungsansprüchen	am	31.12.2015

Anlagen:

Merkblatt "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis,

Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis,

Merkblatt "Bauen im Grundwasser" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis.

Umweltbericht vom 29.09.2011 und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 29.09.2011, erstellt von der Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart.

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

Bürgermeister Ian Schölzel