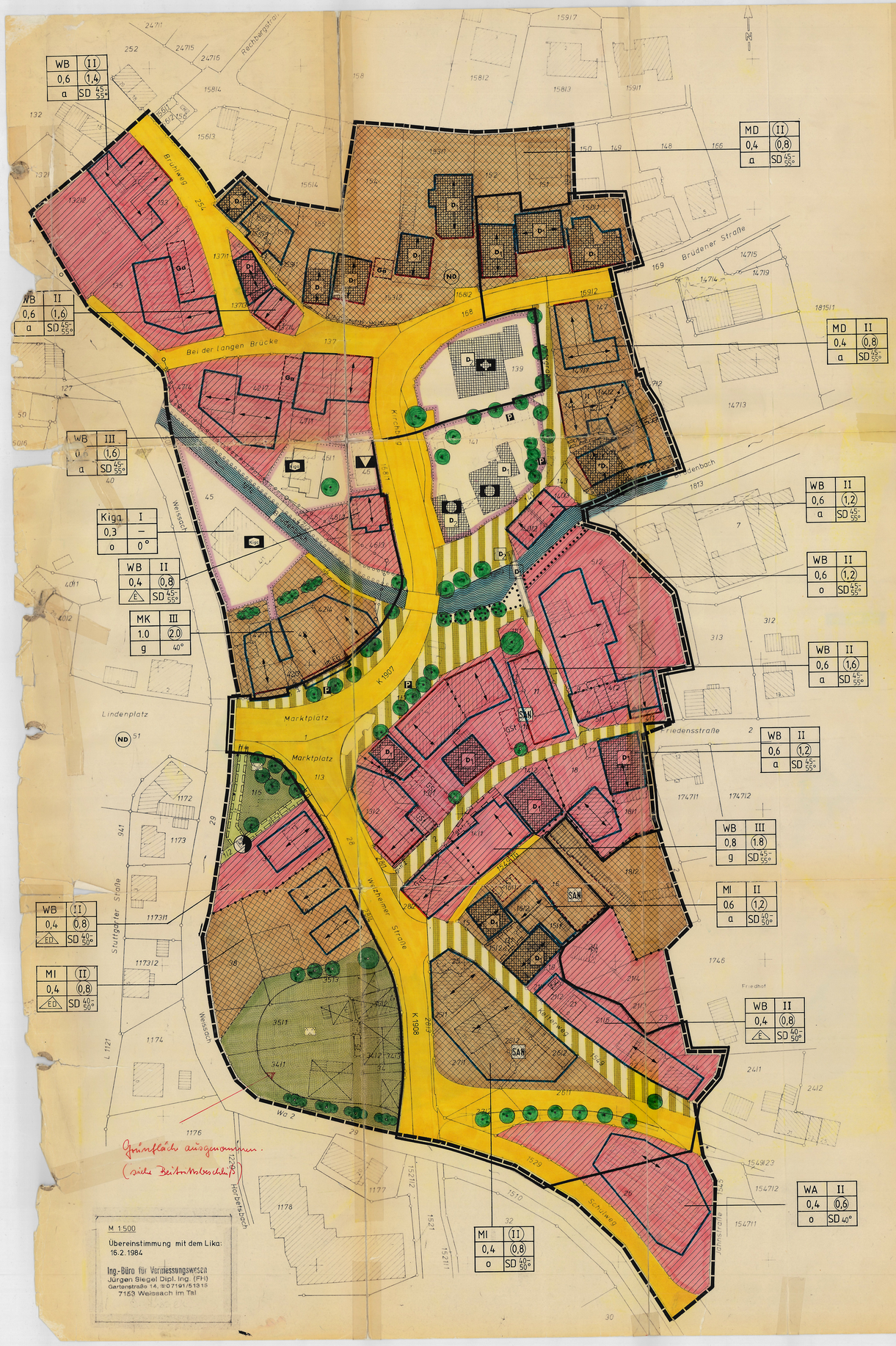
WEISSACH IM TAL

Sanierung Ortsmitte



Zeichenerklärung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WB — Besonderes Wohngebiet
- MD — Dorfgebiet
- MI — Mischgebiet
- MK — Kerngebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse , als Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse , zwingend
- 0,6 — Grundflächenzahl
- (1,4) — Geschoßflächenzahl
- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel - u. Doppelhäuser zulässig
- Nicht überbaubare Fläche
- Überbaubare Fläche
- Baulinie
- Baugrenze
- Gehweg
- Fahrbahn
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Parkplätze (öffentlich)
- St — Stellplätze (privat)
- Ga / Tg — Garage Tiefgarage
- GR — Gehrecht
- FR — Fahrrecht
- L — Leitungsrecht
- Hauptabwasserleitung unterirdisch
- Grünfläche, Parkanlage
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- ND — Naturdenkmal
- Pflanzgebot Grünfläche
- Erhaltung von Grünflächen
- Wasserfläche
- Zu erhaltende Mauer
- SAN — Sanierungsgebiet
- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- D 1 Allgemeines Kulturdenkmal § 2 DnSchG
- D 2 Eingetragenes Kulturdenkmal § 12 DnSchG
- Abzubrechendes Gebäude
- Grundstücksgrenze (unverbindlich)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- Firstrichtung
- SD — Satteldach
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Versorgungsanlage Elektrizität
- Flächen für Gemeinbedarf
- Kirche
- Öffentliche Verwaltung
- Kindergarten
- Versammlungsstätte

Art der baulichen Nutzung — Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl — Geschoßflächenzahl
Bauweise — Dachform

Textteil:

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976, zul. geändert 6.7.1979
das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) i.d.F. vom 18.8.1976, zul. geändert 6.7.1979
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977
die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.7.1981
die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972, i.d.F.v. 26.11.1983

2. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

3. Schriftliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
3,1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)
3,1,1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)
3,1,1,1 WA Besonderes Wohngebiet (§4 BauNVO, § 1 (5), (6) BauNVO)
Die Ausnahmen nach Absatz 3 sind unzulässig.
3,1,1,2 WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO, § 1 (5), (6) BauNVO)
Zulässig sind nur Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Die Ausnahmen nach Absatz 3 sind unzulässig.
3,1,1,3 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO, § 1 (5) BauNVO)
Zulässig sind nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Nebengebäude, Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Handwerkbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche- kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3,1,1,4 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO, § 1 (5,6) BauNVO)
Zulässig sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie Betriebe des Beherbegungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die Ausnahmen nach Absatz 3 sind unzulässig.
3,1,1,5 MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO, § 1 (6) BauNVO)
Die Ausnahmen nach Absatz 3 sind unzulässig.
3,1,2 Maß der baulichen Nutzung § 17 BauNVO)
Z laut Planeinschrieb zwingend, bzw. als Höchstgrenze.
3,1,3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
3,1,3,1 o = offene Bauweise
3,1,3,2 g = geschlossene Bauweise
3,1,3,3 a = abweichende Bauweise, geschlossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 22 (4) BauNVO)
3,1,3,4 = nur Einzelhäuser zulässig
3,1,3,5 = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3,1,4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 11 Nr., 2 BBauG, §1 (6) BauNVO)
Dachfirst und Giebtudelfragseiten sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.
3,1,5 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
Stellplätze und Garagen sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
3,1,6 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)
Die zulässigen Wandhöhen betragen bei Geschoßzahl II: 7,5 m; bei Geschoßzahl III: 9,5 m. Sie werden gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die zulässigen Gebäudehöhen betragen bei Geschoßzahl II: 15,0 m; bei Geschoßzahl III: 17,0 m. Sie werden gemessen bis Oberkante Firstziegel oder bis zum oberen Anschluß einer Wand. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche oder das nach 3.2.7 veränderte Gelände.
3,1,7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit einem
gr. - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
fr 1 - Fahrrecht zugunsten der Anlieger
fr 2 - Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
lr - Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, der KAWAG, Post, Stadtwerke Backnang belastet.
3,1,8 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)
Die gekennzeichneten Standorte sind mit großkronigen Laubbäumen, wie z.B. Eiche, Ahorn, Esche, Linde zu bepflanzen.
Die gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
3,1,9 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG)
Die gekennzeichneten Bäume und Sträucher, Grünflächen und Gewässer sind zu erhalten.
3,1,10 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen außer Gebäuden sind zulässig.
3,2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO (v.m. §(4) BBauG)
3,2,1 Gestaltung der Baukörper (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
3,2,1,1 Balkone (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
Frei auskragende Balkone am Marktplatz, Weilheimer Straße und an der Südseite der Friedensstraße sind unzulässig.
3,2,1,2 Außenwandgestaltung, Fenster und Schaufenster (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
Fenster sind als stehend rechteckige Formate mit Unterteilungen zu gestalten. Schaufenster sind als Einzelöffnungen in stehendem Format mit Wandpfeilern von mindestens 0,5 m Breite auszubilden.
Der Wandöffnungsanteil darf maximal betragen: EG wohngenutzt 35 %, EG Handel, Dienstleistung 65 %, OG 35%, Giebel 20%.
Vorsätzlicher dürfen in ihrer Länge nur 80 % des jeweiligen Gebäudeteiles betragen.
3,2,2 Dachgestaltung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
3,2,2,1 Dachform laut Planeinschrieb (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
SD = Satteldach, über untergeordneten Gebäudeteilen kann ein in Form und Richtung abweichendes Dach ausnahmsweise zugelassen werden.
3,2,2,2 Dachneigung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
Dachneigung siehe Planeinschrieb. Die Hauptdachflächen müssen die gleiche Neigung haben.
3,2,2,3 Die Dächer müssen traufseitig mit einem Überstand von 30 - 60 cm und giebelseitig mit 20 - 50 cm Überstand ausgeführt werden.
3,2,2,4 Dacheindeckung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
Zur Dacheindeckung sind nur Ziegel in hell- bis dunkelrot zulässig.
3,2,2,5 Dachaufbauten (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig. Ihre Ansichtsfläche muß ein stehendes Rechteck sein. Sofern größere Belichtungsflächen erforderlich sind, sind Dacherker oder Zwerchhäuser vorzusehen. Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite (Summe) maximal 40% der Traufläge einnehmen. Von Ortgang, Grat und Kehle müssen die Dachaufbauten mindestens 1,5 m entfernt sein. Technisch notwendige Aufbauten sind so anzuordnen und zu gestalten, daß sie das Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes und die Dachlandschaft nicht stören.
3,2,2,6 Dacheinschnitte (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
Dacheinschnitte sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
3,2,3 Materialwahl und Farbgestaltung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
Die vom öffentlichen Straßenraum aus direkt einsehbaren Aussenwände sind überwiegend als verputzte Flächen auszubilden.
Darüberhinaus sind als untergeordnete Materialien nur zulässig : landschaftstypischer Natursteln, Beton und Holz. Zulässig sind braune, rote, gelbe, grüne und graue Farben. Der Hellbezugwert (Remissionswert) darf nicht unterschreiten bei: braunen und roten Farben 35 % , gelben Farben 65 % , grünen und grauen Farben 50%.
3,2,4 Antennen (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
Pro Gebäude ist nur eine Aussnantenne zulässig.
3,2,5 Werbeanlagen (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich nur an der Stätte der Leistung und nur mindestens 40 cm unterhalb des Fenstersimses des 1. OG zulässig.
Schriftzüge und Werbeanlagen (z.B. Firmennamen) sind nur als auf die Wand aufgesetzte oder aufgemalte Einzelbuchstaben oder als künstlerisch gestaltete Stechschilder zulässig.
3,2,6 Stützmauern (§ 9 (1) , § 73 (1 u. 2) LBO
Stützmauern sind als Natursteinmauern und in der Höhe entsprechend den Geländeanforderungen auszuführen. Die im Planeil festgesetzte schützenswerte Mauer ist dauernd zu erhalten.
3,2,7 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Eine Veränderung des natürlichen Geländes durch Aufschüttung oder Abgrabung ist nur bis +/- 0,5 m zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 74 LBO)
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- DM geahndet werden.

5. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BBauG)
5,1 Die im Plan gekennzeichneten baulichen Anlagen sind als Allgemeine Kulturdenkmale § 2 DnSchG, bzw. Eingetragene Kulturdenkmale § 12 DnSchG eingestuft.

6. Hinweise:
6,1 Großflächige Blechverkleidungen:
Wegen der Gefahr der Störung des Rundfunk- und Fernsehempfanges sollen an den Gebäuden Metallflächen von mehr als 1 qm (Dach- und Fassadenverkleidungen) nicht vorgesehen werden.
6,2 Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen ist anzustreben.
6,3 In den Bauqsuchen sollen in den Ansichten die jeweils benachbarten Gebäude mit dargestellt werden.
6,4 In den Baugesuchen sollen die Stellplätze für Abfallbehälter dargestellt werden.
6,5 Plangrundlage:
Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird bestätigt.
6,6 Auf die ausführliche Begründung zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.
6,7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
Die entsprechend ausgewiesenen Flächen sind als Mischfunktionsflächen auszugestalten.
6,8 Die geforderte Begrünung auf den privaten Grundstücken muß spätestens zwei Jahre nach der jeweiligen Gebäudeschlußabnahme vorhanden sein und ist dauernd zu unterhalten.
6,9 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 erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.
6,10 Für den Ortskern Unterweisach besteht ein Farbleitplan.
Er dient als Orientierungshilfe für Neugestaltungen an Fassaden.

Nichtig gemäß Urteil des Verw. Gerichts Stgt. v. 15.2.89

Verfahrensvermerk:

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat am:	1.4.1982
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am:	7.4.1982
durch Nachrichtenblatt der Gemeinde Weissach i.T.Nr.:	14
Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG am:	17.5.1982
Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat am:	14.4.1983
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 2 a (6) BBauG	
jeweils einschließlich vom:	12.8.1985
bis:	13.9.1985
Auslegung ortsüblich bekanntgemacht am	31.7.1985
durch Nachrichtenblatt der Gemeinde Weissach i.T.Nr.:	34
Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG durch Gemeinderat am:	20.9.1985
Genehmigt gem. § 11 BBauG durch Landratsamt Rems-Murr-Kreis	
mit Erlaß Nr.:	4011 Hb-sn
vom:	20.3.1986
Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes ortsüblich	
durch das Nachrichtenblatt der Gemeinde Weissach i.T.Nr.:	16
und damit Inkrafttreten gemäß § 12 BBauG am:	16.4.1986

Weissach, den 14. Feb. 1986

(Deuschle, Bürgermeister)

Genehmigt
gem. Erlaß des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis
vom 20. MRZ. 1986
gez.

Nr. 50

Gem. Weissach i.T.
Rems - Murr - Kreis

Bebauungsplan
Ortskern Unterweisach
~~Entwurf~~

wick + partner
planen beraten forschen
Gaiskopf 18
7000 Stuttgart 1
Tel. 0711/221381-82

Maßstab: 1:500
Datum: 5.7.84, 25.7.85
Projektbearbeiter: PÜ
Projektleiter: RÖ