

82 II

Gemeinde Weissach im Tal

OT Cottenweiler

"Unterweissacher Straße"

Bebauungsplan
mit Grünordnung
und Satzung über
örtliche Bauvorschriften



Textteil

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Weissach im Tal, den 10.05.2001 / 13.06.2001 / 27.09.2001
01.014



HEITZMANNPLAN

•STADT •LANDSCHAFT •KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 0 71 91 . 93 04-0 FAX 0 71 91 . 93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

Gemeinde Weissach im Tal

OT Cottenweiler

"Unterweissacher Straße"

Bebauungsplan
mit Grünordnung
und Satzung über
örtliche Bauvorschriften

Textteil

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Verfasser:
Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Landschaftsarchitekt
Freier Stadtplaner SRL

Dipl. agr. biol. BVDL
Stefan Rosenbauer

Weissach im Tal, den 10.05.2001 / 13.06.2001 / 27.09.2001
01.014



HEITZMANNPLAN

»STADT »LANDSCHAFT »KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 0 71 91 . 93 04-0 FAX 0 71 91 . 93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

1. Begründung gem. § 9 (8) BauGB.....	1
1.01 Plangebiet.....	1
1.02 Geltungsbereich	1
1.03 Größe	1
1.04 Rechtsverhältnisse.....	2
1.05 Planungsanlass.....	2
1.06 Erschließung.....	2
1.07 Städtebau.....	3
1.08 Ökologie, Grünordnung und Ausgleich	3
1.09 Ver- und Entsorgung	4
1.10 Bodenordnung	4
2. Textliche Festsetzungen	5
3. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:.....	16
4. Verfahrensvermerke	17
5. Satzung über örtliche Bauvorschriften.....	18

1. Begründung gem. § 9 (8) BauGB

1.01 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ausgang von Cottenweiler in Richtung Unterweissach zwischen Mühlbach im Osten und Unterweissacher Straße im Westen. Im Norden grenzt die Seegutstraße an.

1.02 Geltungsbereich

In den Geltungsbereich sind folgende Flurstücke aufgenommen:

- 179
- 178/2 (teilweise)
- 178 (teilweise)
- 178/1
- 172 (teilweise)
- 171 (teilweise)
- 105/5
- 105/1 (Fußweg Unterweissacher Straße, teilweise)

1.03 Größe

Gesamtfläche	ca. 0,82 ha
davon	
• Gewerbegebiet, eingeschränkt GEE	ca. 0,28 ha
• Mischgebiet, MI	ca. 0,34 ha
• Ökologische Ausgleichsfläche	ca. 0,17 ha
• Gehweg	ca. 0,03 ha

1.04 Rechtsverhältnisse

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiet teilweise als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Am 26.04.2001 hat der Gemeinderat Weissach im Tal beschlossen, das gesamte Plangebiet – wie unter Pkt. 1.03 gegliedert – in das z. Zt. laufende Änderungsverfahren mit aufzunehmen.

Für Teile des Plangebiets besteht eine Abrundungssatzung. Die jetzige Abgrenzung des Plangebiets überschreitet diese Grenze um 0,106 ha. Das Bebauungsplanverfahren wird im Parallelverfahren zur Änderung des FNP durchgeführt.

1.05 Planungsanlass

Auf einem Grundstück soll ein bestehender Betrieb erweitert werden. Dessen Neubau ist nur in einem Gewerbegebiet genehmigungsfähig. Auf einer Baulücke soll eine tierärztliche Praxis mit Wohnhaus erstellt werden.

Da die Grenzen der bestehenden Abrundung für die Vorhaben leicht überschritten werden, werden die unmittelbar angrenzenden Grundstücke in die Gesamtplanung mit einbezogen.

1.06 Erschließung

Das Plangebiet ist von der Unterweissacher Straße und von der Seegutstraße aus erschlossen.

Wenn für Wohnungen Lärmschutz erforderlich wird, so sind solche Maßnahmen vom Wohnungseigentümer durchzuführen.

1.07 Städtebau

Die städtebauliche Ausrichtung orientiert sich an den bestehenden Gebäuden der Umgebung, die durch markante Dächer geprägt ist.

Deshalb werden Flachdächer ausgeschlossen.

Die festgesetzte Dachneigung bewegt sich zwischen 20° und 38° bei den Gebäuden mit Straßenorientierung. Im östlichen Teilbereich wird bei Gewerbebauten eine Dachneigung zwischen 12° und 25° zugelassen.

Die maximale Gesamtfläche (Firsthöhe) beträgt 9 m ab EFH. Das bestehende Eckgebäude Seegutstraße / Unterweissacher Straße hat eine max. Höhe von ca. 12,0 m. Die EFH's orientieren sich am bestehenden Straßenverlauf. Die Baugrenze verläuft entlang der Unterweissacher Straße in 6,0 m Entfernung zur Erstellung von Parkplätzen.

Bei einem Gebäude im GEE und einem Gebäude im Mi orientiert sich die Höhenfestsetzung zur besseren Einfügung in den Bestand an der UFH.

1.08 Ökologie, Grünordnung und Ausgleich

Der Fläche von ca. 0,106 ha, die über die bisherige Abrundung hinaus in den Freibereich hineingreift, wird ein Ausgleichsfläche von 0,17 ha gegenübergestellt.

Hier handelt es sich um unmittelbar im Randbereich des Plangebiets liegende Wiesen und Gärten, die zum Talbereich des Mühlbaches gehören.

Zur Eingrünung des Plangebiets sind auf den abgegrenzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ großkronige Laubbäume bzw. alternativ hochstämmige Obstbäume zu pflanzen bzw. vorhandene Bäume zu erhalten; pro 100 qm Grünfläche 1 Baum der Pflanzenliste 1 bzw. 2.

Zusätzlich sind pro 100 qm 5 naturnahe Sträucher der Pflanzenliste 3 zu pflanzen.

Entlang der Unterweissacher Straße sind am Straßenrand pro angefangene 15 lfm 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Standort wird nicht festgelegt, sondern ist frei zu wählen.

Der Mühlbach verläuft nicht mehr im natürlichen Bachbett, sondern wurde verlegt. Nach Angaben des Ing. Büros FRANK, Backnang, tritt der Mühlbach bei HQ 20 nicht über die Ufer. Eine Berechnung zu HQ 100 liegt nicht vor.

Es wird empfohlen, auf den Dächern Einrichtungen zur Solarnutzung zu installieren. Das Plangebiet liegt in Zone III B des WSG LfU-Nr. 230 / Tiefbrunnen VI, VII, VIII, X und XII der Gemeinde Weissach im Tal. Bei Bauvorhaben ist die Rechtsverordnung zu beachten.

1.09 Ver- und Entsorgung

Wasseranschlüsse können vom bestehenden Wassernetz aus verlegt werden.
Die Stromversorgung erfolgt vom bestehenden Stromnetz.
Die Ableitung des Abwassers erfolgt über den bestehenden Kanal.
Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

1.10 Bodenordnung

Sämtliche Grundstücke sind in Privatbesitz.

Aufgestellt:

HEITZMANNPLAN
Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Fr. Stadtplaner SRL
Fr. Landschaftsarchitekt GfÖ

Weissach im Tal, den 10.05.2001 / 13.06.2001 / 27.09.2001

.....
Dipl. Ing. Rainer Heitzmann

2. Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

§ 9 (1) + (2) BauGB und BauNVO

1. Art der Nutzung:

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO

GEE = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Festsetzungen nach § 8 (3) BauNVO:

Zulässig sind: Gewerbebetriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts- und Bürogebäude, Lagerhäuser und Lagerplätze.

Nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 3 + 4 BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 + 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Festsetzungen nach § 6 (2) BauNVO:

Nicht zulässig sind die unter Pkt. 5 - 8 aufgezählten Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung:

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

GRZ = Grundflächenzahl nach

§ 17 i. V. m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die Höhe bemisst sich nach der Firsthöhe, die als Bezugshöhe die im Plan festgesetzte EFH bzw. UFH hat. Siehe Eintragungen in den Nutzungsschablonen. EFH und UFH können ± 20 cm verändert werden.

3. Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO.

o = offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)
ED = sowohl Einzelhaus als auch Doppelhaus
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

4. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB.

- keine Festsetzungen im **GEE**.
- keine Festsetzungen im **MI**.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

6. Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO.

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Flächen für Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

7. Nebenanlagen

§ 14 Abs. 2 BauNVO.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Nebenanlagen unzulässig.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) Nr. 17 BauGB i. V. m. § 74 (3) Nr. 1 LBO.

Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Gebäude, die für die Einhaltung der UFH bzw. der EFH erforderlich sind, sind zugelassen.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen und Geländemodellierungen bis zu 1,0 m zulässig.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen für den Naturschutz sind als Ausgleichsflächen anzulegen.

Ableitung von Dachflächenwasser in den Vorfluter. Für die technische Ausführung der Versickerungsmaßnahmen ist ein eigener Plan mit den erforderlichen Berechnungen und Nachweisen der Ableitung zu erstellen und eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

In diese Flächen mit einbezogen ist das teilweise Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen, bzw. hochstämmigen Obstbäumen und das Anpflanzen von **naturnahen Hecken** gem. nachfolgenden Pflanzenlisten.

Pro 100 qm Fläche sind 1 großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 oder 1 hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzenliste 2 und 5 naturnahe Sträucher gemäß Pflanzenliste 3 anzupflanzen.

Pflanzenliste 3:

Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	gem. Liguster
Lonicera xylosteum	-	gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Syringa vulgaris	-	gem. Flieder
Viburnum opulus	-	gem. Schneeball
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball

10. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25 a BauBG

Entlang der Unterweissacher Straße sind am Straßenrand auf Privatgrundstücken pro 15 lfm 1 großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Ein genauer Standort wurde nicht festgesetzt, er ist entsprechend den Zufahrten selbst zu wählen.

Pflanzenliste 1:

Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Hochstämme, 3 x v. m. B. 14 - 16):

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus robur	-	Stieleiche

Pflanzenliste 2:

Anpflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen

- Apfelbäume

Jakob Fischer

Boskop

Brettacher

Kardinal Bea

Engelsberger

Hauxapfel

Linsenhofer

Schwaikheimer Rambur

Josef Musch

Teuringer Rambur

- Birnbäume

Champagner Bratbirne

Gelbmöstler

Schweizer Wasserbirne

Palmischbirne

- Veredelte und unveredelte Walnussbäume

- Süßkirschen in Sorten

- Zwetschgenbäume

B. Örtliche Bauvorschrift

§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 74 LBO
(Diese werden als eigene Satzung beschlossen).

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

a) Dachform, Dachneigung:

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

zugelassen sind
im **GEE:**

- Satteldächer zwischen 20° und 25° bzw. zwischen 20° und 38° Dachneigung, entsprechend Einschrieb im Plan.
- Flächen für Solareinrichtungen und Aufbauten für technische Einrichtungen.

im **MI:**

- Satteldächer zwischen 20° und 38° Dachneigung

b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster:

Hierzu gilt die Satzung für örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Weissach im Tal über Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster vom 13.01.2000.

c) Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metallfassaden erstellt werden.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gestattet auf den Fassaden der Gebäude.

Werbeanlagen mit bewegtem Licht und bewegte Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Außenanlagen:

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

- Oberirdische Stellplätze sind zur Minimierung der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen).
Zwischen den Stellplätzen sind zur Eingrünung und zur Verschattung nach 5 Parkplätzen ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 auf einem Erdstreifen von mind. 1,5 m Breite anzupflanzen.
- Oberflächenwasser aus den Grundstücken dürfen der Kreisstraße (Unterweissacher Straße) nicht zugeleitet werden.
- Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Entlang der Unterweisscher Straße ist ein Abstand von mind. 6 m zu halten. Dieser Abstand gilt auch für ein Einfahrtstor oder für eine Absperrkette. Tore dürfen nicht gegen die Straße aufschlagen. Gegenüber der freien Landschaft sind die Zäune in eine naturnahe Hecke gem. Pflanzenliste 3 einzubinden.
- Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen, der Ausgleichflächen, ein Pflanzplan und eine Darstellung sämtlicher Geländeänderungen im Maßstab 1 : 200 mit genauen Höhen einzureichen (§ 3 (6) BauVorlVO).
- Außenbeleuchtungen entlang der Kreisstraße dürfen durch Blendung die Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

4. Stellplätze:

(§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 21.03.1996 wird hingewiesen.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB

- keine-

D. Hinweise:

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
2. 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 des Rems-Murr-Kreises als untere Wasserbehörde (technische Fachbehörde) zu benachrichtigen.

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

3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens (BodSchG § 4 (1) und (2)):

Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

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 Verwertung getrennt zu lagern. 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 Vorhaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.

Freiflächen:

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten.

Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z. B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 4 \text{ N} / \text{qcm}$) 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.

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

4. Um eine ressourcenschonende Bewässerung der Außenanlagen sicherzustellen, wird der Bau eines Regenwasserauffangbehälters (unterirdisch als Zisterne) empfohlen, eventl. auch zur Benutzung der Toilettenspülung. Der Überlauf aus der Zisterne gelangt über den offenen Graben in den Vorfluter (Mühlbach) oder in den öffentlich. Kanal.

Es ist folgendes zu beachten:

1. Gemäß § 17 Trinkwasserverordnung ist eine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und der Nichttrinkwasserleitung (hier Zisternenwasserleitung) verboten.
2. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen gemäß DIN 2403, farblich unterschiedlich gekennzeichnet sein.
3. An einem eventuellen Wasserentnahmehahn ist ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" anzubringen.
4. Sollte eine Verwendung des Regenwassers innerhalb des Wohnhauses vorgesehen sein, so ist zusätzlich zu beachten:
Die Sammlung des Wassers hat über eine Filterung zu erfolgen; hierzu wird auf die DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen.
 - Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung haben. Das Überlaufwasser sollte je nach Auflagen des Umweltschutzamtes entweder versickern oder der Kanalisation zugeführt werden.
 - Für eine eventuelle Befüllung des Behälters mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen.
 - Der Betreiber der Brauchwasseranlage muss sich gegenüber der Bauverwaltung bzw. dem zuständigen Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage schriftlich verpflichten, jederzeit eine Kontrolle zuzulassen.
 - Etwaige Wasseruntersuchungen, die zu einer Überprüfung notwendig werden könnten, gehen zu Lasten des Betreibers.
5. Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt - Fachbereich Technik - sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

6. Falls sich aus den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Lärmschutzmaßnahmen ergeben sollten, sind diese zu Lasten des Bauplatzeigentümers, nicht aber zu Lasten des Straßenbaulastträgers herzustellen.

7. Das Plangebiet liegt in den Zonen III B eines Wasserschutzgebiets (Lfu- Nr. 230).
Beim Bauen im Wasserschutzgebiet, Zone III ist das Hinweisblatt Nr. 2 vom 28.02.97 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten.

3. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- o das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S.137).
- o Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990, (BGBl. II Seite 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- o Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV. 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- o Die **Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 08. August 1995 (GVBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521); geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760).
- o Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).
- o Das **Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. Juni 1997 (GBl. S. 278).
- o Das **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**: in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205); geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.06.1990 (BGBl. I S. 1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).

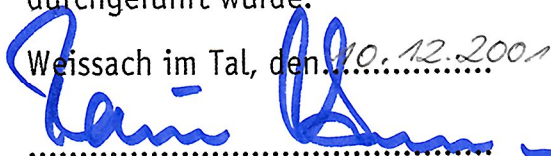
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

4. Verfahrensvermerke

- | | | | |
|----|---|------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) am | | 26.04.2001 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt am | | 04.05.2001 |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung
Träger öffentlicher Belange | vom
bis | 07.05.2001
28.05.2001 |
| 4. | Auslegungsbeschluss
(§ 3 Abs. 2 BauGB) am | | 13.06.2001 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 Abs. 2 BauGB) am | | 21.06.2001 |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | 29.06.2001
30.07.2001 |
| 7. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplans
(§ 10 BauGB + § 74 LBO) am | | 27.09.2001 |
| 8. | Satzungsbeschluss über örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 74 LBO) | | 27.09.2001 |

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

Weissach im Tal, den 10.12.2001



Rainer Deuschle
Der Bürgermeister



- | | | | |
|-----|---|--|-------------------|
| 9. | Genehmigungsverfahren: <i>Vom Landratsamt genehmigt gem.</i>
(§ 10 (2 + 3) BauGB) am | | <i>19.11.2001</i> |
| 10. | Ortsübliche Bekanntmachung der
Genehmigung
(§ 10 (Abs. 3) BauGB) am | | <i>13.12.2001</i> |
| 11. | Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 10 (Abs. 3) BauGB) ab | | <i>13.12.2001</i> |
| 12. | Entschädigungsansprüche gem.
§ 44 Abs. 4 BauGB erlöschen am | | <i>31.12.2004</i> |

5. Satzung über örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterweissacher Straße“ der Gemeinde Weissach im Tal wird gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 74 LBO folgende **Satzung über örtliche Bauvorschriften** beschlossen:

§ 1

Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

a) Dachform, Dachneigung:

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

zugelassen sind

im **GEE**:

- Satteldächer zwischen 20° und 25° bzw. zwischen 20° und 38° Dachneigung, entsprechend Einschrieb im Plan.
- Flächen für Solareinrichtungen und Aufbauten für technische Einrichtungen.

im **MI**:

- Satteldächer zwischen 20° und 38° Dachneigung

b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster:

Hierzu gilt die Satzung für örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Weissach im Tal über Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster vom 13.01.2000.

c) Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metallfassaden erstellt werden.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gestattet auf den Fassaden der Gebäude.

Werbeanlagen mit bewegtem Licht und bewegte Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Außenanlagen:

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

- Oberirdische Stellplätze sind zur Minimierung der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen).
Zwischen den Stellplätzen sind zur Eingrünung und zur Verschattung nach 5 Parkplätzen ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 auf einem Erdstreifen von mind. 1,5 m Breite anzupflanzen.
- Oberflächenwasser aus den Grundstücken dürfen der Kreisstraße (Unterweissacher Straße) nicht zugeleitet werden.
- Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Entlang der Unterweisscher Straße ist ein Abstand von mind. 6 m zu halten. Dieser Abstand gilt auch für ein Einfahrtstor oder für eine Absperrkette. Tore dürfen nicht gegen die Straße aufschlagen. Gegenüber der freien Landschaft sind die Zäune in eine naturnahe Hecke gem. Pflanzenliste 3 einzubinden.
- Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen, der Ausgleichsflächen, ein Pflanzplan und eine Darstellung sämtlicher Geländeänderungen im Maßstab 1 : 200 mit genauen Höhen einzureichen (§ 3 (6) BauVorlVO).
- Außenbeleuchtungen entlang der Kreisstraße dürfen durch Blendung die Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

4. Stellplätze:

(§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 21.03.1996 wird hingewiesen.

§ 2

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Weissach im Tal, den *27.9.2001*.....

Rainer Deuschle
.....



Rainer Deuschle, Bürgermeister

Genehmigt

gemäß Erlass des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 19.11.2001

gez. Friedrich

beurkundet: gez. Ruppert

Ausfertigung

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

Weissach im Tal, den 10.12.2001

Bürgermeisteramt:

gez. Deuschle, Bürgermeister

Rechtskraft

Die Genehmigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie die Auslegung einschließlich der zugehörigen Unterlagen wurde im Nachrichtenblatt der Gemeinde Weissach im Tal am 13.12.2001 öffentlichbekannt gemacht.

Die Satzung ist damit am 13.12.2001 rechtswirksam geworden.

Weissach im Tal, den 07.01.2002

Bürgermeisteramt:

gez. Deuschle, Bürgermeister

Für die Richtigkeit der Abschrift:

Weissach im Tal, den 07.01.2002

Bürgermeisteramt:

Deuschle, Bürgermeister

