



WA	II
0.35	0.6
0	SD ≥ 40°

WA	II
0.25	0.6
0	SD ≥ 40°

WA	II
0.35	0.65
0	SD ≥ 40°

MD	II
0.6	12
a	SD ≥ 45°

MD	II
0.25	0.50
0	SD ≥ 45°

MD	II
0.6	12
a	SD ≥ 45°

GEFERTIGT: 12.2.1990  
VERMESSUNGSBÜRO  
SIEGEL + ÖSTERMANN  
TALSTRASSE 25 7153 WEISSACH I. T.  
TEL. 07191/51315

Gültigkeit des Bebauungsplans „Backnanger Straße“ in der Fassung vom 14.5.1992 in Weissach im Tal, Unterweissach

Der 8. Senat des Verwaltungsgerichts Baden-Württemberg hat am 28.02.1994 beschlossen, daß der Bebauungsplan „Backnanger Straße“ insoweit für nichtig erklärt wird, als er für das Grundstück Pl.Nr. 126/2 Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse, die Fassade, die Dachneigung sowie über die Geschosshöhen enthält. Dieser Beschluß ist seit 15.04.1994 rechtskräftig (Verwaltungsgericht Baden-Württemberg vom 14.04.1994, Az. 8 9 1176/93).

**A RECHTSGRUNDLAGEN**

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S.2253), geändert am 31.08.1990 (BGBl. II S.889, 1122), geändert d. Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I, S.466)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), geändert durch Änderungsverordnung vom 31.05.1990 (BGBl. II, S.889, 1122), geändert d. Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.59)

die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S.770, ber. 1984 S.519) geändert durch Gesetze vom 1.04.1985 (GBl. S.51), vom 22.02.1988 (GBl. S.55) vom 8.01.1990 (GBl. S.1) und vom 17.12.1990 (GBl. S.426)

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mehrerer Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBau-Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG))

das Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)

**B AUFHEBUNG**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG**

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB und §§1-15 BauNVO)**

WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Die Ausnahme nach §4 (3) 5 BauNVO (Tankstellen) ist nicht zulässig (§1 (6) 1 BauNVO).

MD - Dorfgebiet (§5 BauNVO)

Die Nutzungsarten nach §5 (2) 4, 8 und 9 BauNVO (4.Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, 8.Gartenbaubetriebe, 9.Tankstellen) sind nicht zulässig (§1 (5) BauNVO).

Die Ausnahmen nach §5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) 2) sind nicht zugelassen gem. §1 (6) 1 BauNVO.

Gemäß §1 (10) BauNVO ist der Schlosselei- und Wasserinstallationsbetrieb Schlehner, Bei der Langen Brücke 10, ausdrücklich zugelassen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB und §§16-21a BauNVO)**

siehe Planeinschrieb:

o = offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)

Entsprechend dem historischen Baubestand sind geringere seitliche Abstandsflächen gem. §73 (1) 6 LBO zulässig.

**1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

**1.5 Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB und §14 (1) BauNVO)**

Nebenanlagen sind zugelassen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

**1.6 Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 BauGB)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb zugelassen.

Hinweise:  
Vor den Garagen ist ein Stauraum von min. 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten. Dies gilt nicht, wenn die Garagen an eine Mischfläche anschließen.

**1.7 Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)**

Das Mühlrainweg ist mit Pflaster- und Asphaltflächen im Wechsel so zu gestalten, daß es als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) erkennbar ist.

**1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 (1) 21 BauGB)**

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Haus X.

**1.9 Pflanzgebiet, Pflanzbindung (§9 (1) 25a, b BauGB)**

Entsprechend dem Planeintrag sind hochwachsende und standortgerechte Laubbäume (Stammumfang min. 18-20 cm) zu pflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 3 ar unbebaute Grundstücksfläche ein hochwachsender Baum zu pflanzen.

In einem Streifen entlang der Weissach - gemessen ab Böschungserkante - ist der vorhandene Liferbewuchs auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Streifenbreite entsprechend dem Planeintrag.

**Beispielhafte Pflanzliste:**

Bäume	Acer platanoides Sambucus nigra Quercus petraea Quercus robur Fagus sylvatica Prunus avium Sorbus aucuparia	Spitzahorn Hohleiche Traubeneiche Stieleiche Rotbuche Vogelkirsche Eberesche
Sträucher	Acer campestre Carpinus betulus Cornus mas Cornus sanguinea Prunus spinosa	Feldahorn Hainbuche Kornelkirsche Rot-Hornveilchen Schlehe

Nadelgehölze sind als Neuanpflanzung nicht zugelassen. Obstbäume sind generell zugelassen.

**1.10 Höhenlage (§9 (2) BauGB)**

Die in der Planzeichnung eingetragene Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) ist mit einer Toleranz von +/- 20 cm einzuhalten.

**1.11 Anzahl der Wohnungen (§9 (1) 6 BauGB)**

Auf den Grundstücken 104, 106/3 und 106/2 sind insgesamt nur 8 Wohneinheiten zulässig. Auf den Grundstücken 102 und 122 sind insgesamt nur 2 Wohneinheiten zulässig.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§73 LBO i.V.m. §9 (4) BauGB)**

**2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§73 (1) 1 LBO)**

Dachform und Dachneigung:  
Es werden nur Satteldächer zugelassen. Dachneigung siehe Planeinschrieb. Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind erlaubt, jedoch dürfen sie nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge beanspruchen und müssen einen Abstand vom Ortsgang von 2 m einhalten. Dachschritte sind untersagt.  
An der Traufe ist ein Dachvorsprung mit mind. 30 cm, max. 50 cm vorgeschrieben. Garagen sind mit mind. 20° geneigten Dächern oder extensiv begrünten Flachdächern vorgeschrieben.

Fassaden:  
Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten Farben (s. Farbteilplan der Gemeinde) zu streichen. Sichtmauerwerk ist gestattet. Bestehendes Fachwerk ist zugelassen. Die Farbe der Dacheindeckung ist im Bereich zwischen naturrot und kupferbraun zu wählen.  
Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Glas, Kupfer oder sonstige reflektierende Baustoffe sind nur bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 3 qm statthaft. Wintergärten sind zulässig.  
Die Fenster und Verglasungen sind als stehende Rechtecke zu wählen.

**2.2 Geländegestaltung (§73 (1) 1 LBO)**

Bei den Gebäuden entlang der Talau sind Aufschüttungen bis zu 1,00 m Höhe, begrenzt auf eine Breite von 4 m ab Hausgrund, zulässig. Ansonsten sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 60 cm erlaubt.

**2.3 Antennen (§73 (1) 3 LBO)**

Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne bzw. Verkabelung möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

**2.4 Einfriedigungen (§73 (1) 5 LBO)**

Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe sind erlaubt. Sie können als Holzzaun, Maschendrahtzaun, Mauer oder lebende Einfriedigung (Hecke) ausgeführt werden. Maschendrahtzäune sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen (eingewachsener Maschendraht).

**2.5 Bodenbeläge (§73 (1) 5 LBO)**

Für die notwendigen Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

**2.6 Gebäudehöhe (§73 (1) 7 LBO)**

Die Wandhöhe (WH) ist zwingend mit einer Toleranz von +/- 20 cm einzuhalten. Gemessen wird die Wandhöhe zwischen der festgesetzten EFH und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes. (Maß der jeweiligen Wandhöhe siehe Planeintrag). Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten vorspringenden Gebäudeteilen zugelassen werden.

max. Firsthöhe (siehe Planeinschrieb)  
Die Firsthöhe wird von der im Mittel gemessenen Straßenoberfläche entlang des Gebäudes bis zum First errechnet.

**3. HINWEISE**

**3.1** Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

**3.2** Die vorhandene orts- und landschaftstypische Vegetation ist grundsätzlich auf Dauer zu schützen und zu erhalten; die natürliche Eigenart der Landschaft und ihre wesentlichen Merkmale sind bei allen Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen gem. §1 Abs.1 und 6. BauGB entsprechend zu berücksichtigen.

**3.3** Energiegewinnungsanlagen müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden (s. Förderprogramm der Gemeindeverwaltung).

**3.4** Bei allen Neu- oder Umbauten ist eine Gasversorgung anzustreben.

**3.5** Gegen Hochwasser sollten geeignete Schutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen werden. (Nach Handbuch Hydrologie Baden-Württemberg: für Grundstück 126-263,54 HQ 50; für Grundstück 101 - 263,06 HQ 50)

**3.6** Für Gebäude entlang der Talau der Weissach können für das Untergeschoß Abwasser-Hebeanlagen erforderlich sein.

**3.7** Um eine ressourcenschonende Bewässerung der Außenanlagen und die Entlastung der Kläranlage von Regenwasser sicherzustellen, wird die Verwendung von Regenwasser-auffangbehältern (Zisternen) empfohlen (s. Förderprogramm der Gemeindeverwaltung).

**3.8** Bei Flachdachbegrünung für Garagen wird auf das Förderprogramm der Gemeinde hingewiesen.

**3.9** Von dem im Plangebiet anässigen Schlosselei- und Wasserinstallationsbetrieb Schlehner, Bei der Langen Brücke 10, können Lärmemissionen ausgehen.

**3.10** Vor Beginn der Einzelbaumaßnahme ist im Zuge der Baugrunderkundung zu prüfen, ob dabei Grundwasser freigelegt werden kann. Maßnahmen, bei den aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in Kanalisation oder in ein oberflächengewässer ist unzulässig.

**LEGENDE**

WA	allgemeines Wohngebiet	§2	BauNVO
MD	Mischgebiet Dorf	§5	BauNVO
[Symbol]	Baugrenze	§23 (3)	BauNVO
[Symbol]	Baulinie	§23 (2)	BauNVO
[Symbol]	Hauptfirstrichtung	§9 (1) 2	BauGB
[Symbol]	Verkehrsfäche Gehweg Fahrbahn, Mischfläche	§9 (1) 11	BauGB
[Symbol]	Garagen mit Zufahrt Stellplätze	§9 (1) 4	BauGB
[Symbol]	geplanter Baum	§9 (1) 25a	BauGB
[Symbol]	Erhaltung von Gehölzen	§9 (1) 25b	BauGB
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§9 (7)	BauGB
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen	§16 (5)	BauNVO
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen		
[Symbol]	Geh-, Fahr-, Leitungsrecht	§9 (1) 21	BauGB
[Symbol]	EFH	§9 (2)	BauGB
[Symbol]	FHmax, WH	§73 (1) 7	LBO

**Weissach i.T.**  
REMS MURR  
Dieser Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis gem. § 4 Abs. 3 GemO angezeigt.

Datum: 29.9.95  
[Signature]

**BACKNANGER STRASSE 1.ÄNDERUNG**

Maßstab: 1:500  
Datum: 06.02.95  
21.09.95

Verfahrensvermerk: Vereinf. Änderung n. § 13 BauGB

1. Aufstellungsbeschl. des Gemeinderates gem. § 2 (1) BauGB vom 23.02.1995	2. Ortlich bekanntgemacht gemäß § 2 BauGB am 29.09.95	3. Anzeichen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB vom am 1.8.95
4. Feststellung des Entwurfes mit Gemeinderatsbeschl. vom	5. Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 (2) BauGB vom bis	6. Satzungsbeschl. des Gemeinderates gemäß § 10 BauGB vom 21.09.95

Weissach im Tal, den 16.10.1995  
Der Bürgermeister: [Signature]

Weissach im Tal, den 18.10.1995  
Der Bürgermeister: [Signature]

**AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung**  
Dipl.Ing.M.Breuninger Freier Architekt SRL  
Rebhalde 37, 70191 Stuttgart, Tel. 0711-257 87 17  
H.-Küderli-Str. 51, 71332 Weilbingen, Tel. 07151-520 38