

# Ergänzungssatzung „Mittelwiesen“ in Oberweissach

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. m. Gesetz vom 23.09.1990 BGBl. I S. 885, 1124), sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

## AUSFERTIGUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 34 Abs. 4 BauGB)	vom	26.10.00
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	03.11.00 durch das Nachrichtenblatt der Gemeinde
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom bis	03.11.00 24.11.00
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am	31.10.00
Eingegangene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	17., 20. und 23.11.00
Ergebnismitteilung	am	18., 21., 29.12.00 u. 02.01.01
Satzungsbeschluss (§ 34 Abs. 4 BauGB)	am	14.12.00
Vorgelegt an das Landratsamt	am	02.01.01
Genehmigt gem. § 35 Abs. 5 BauGB	am	31.01.01

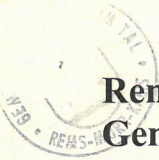
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Ergänzungssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übernimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Weissach im Tal, den 12.02.01  
Bürgermeisteramt:



  
Deuschle, Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)	am	15.02.2001 durch das Nachrichtenblatt
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)	am	15.02.2001
Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB)	am	31.12.2004



**Rems-Murr-Kreis**  
**Gemeinde Weissach im Tal**  
**Gemarkung Oberweissach**



**Genehmigt**  
gem. Erlaß des  
Landratsamtes  
Rems-Murr-Kreis

vom **31. Jan. 01**

gez. Bayer  
beurkundet

*Ruppert*  
Ruppert

## **Satzung**

### **zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberweissach (Ergänzungssatzung)**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Gemeinderat am 14.12.2000 in öffentlicher Sitzung folgende Satzung beschlossen.

#### **§ 1** **Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberweissach werden neu festgelegt.

#### **§ 2** **Ergänzung**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Oberweissach wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke ergänzt: Nördlicher Teil der Grundstücke Flst. 144, 145 u. 146 an der Brunnenstraße in Oberweissach.

#### **§ 3** **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen der Ergänzungssatzung an der Brunnenstraße im Ortsteil Oberweissach sind im Lageplan des Vermessungsbüros Siegel + Östermann, vom 05.05./19.09./07.12./14.12.2000 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 4** **Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 + 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

##### **1. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom 05.05./19.09./07.12./14.12.2000 festgesetzt.

Garagen sind nur innerhalb der Garagenbaufenster bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

## **2. Höhe der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgelegt:

Traufhöhe (TH) 4,50 m, gemessen vom bestehenden Gelände.

Außerdem sind die im Lageplan angegebenen Erdgeschossfußbodenhöhen in m ü.NN. als Mindesthöhe zwingend einzuhalten.

## **§ 5**

### **Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 der Landesbauordnung (LBO) folgende örtlichen Bauvorschriften festgesetzt:

#### **1. Dachgestaltung**

In den Wohngebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 35° - 40° zulässig.

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.

#### **2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Innerhalb der Vorgärten sind Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Spurplatten, Rasen u.ä.).

#### **3. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 21.03.96 wird hingewiesen.

#### **4. Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Niederschlagswasser aus Dächern sind in Behältern (Zisternen) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten (je 20 l/m<sup>2</sup> Dachfläche, jedoch mind. 3 m<sup>3</sup> Speicherraum). Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Der Abfluss erfolgt mit 0,1 l/sek. Retentionseinheit zeitverzögert in das Abwassersystem. Vorzugsweise können Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden.

## **§ 6**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## § 7

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

#### Gesetzliche Wirksamkeitsvoraussetzungen:

1. Eine etwaige Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie 2. etwaige Mängel der Abwägung werden nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBI. S. 578) oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Gemeinde Weissach im Tal - Bürgermeisteramt, Kirchberg 2 - 4, 71554 Weissach im Tal, geltend zu machen.

Weissach im Tal, den 14.12.2000

Bürgermeisteramt

Deuschle, Bürgermeister

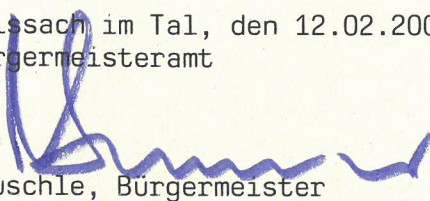


WEISSACH

### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Weissach im Tal, den 12.02.2001  
Bürgermeisteramt



Deuschle, Bürgermeister

### Genehmigung und Rechtskraft

Die Genehmigung der Satzung und die Auslegung der zugehörigen Unterlagen wurde im Nachrichtenblatt der Gemeinde Weissach im Tal am 15.02.2001 Nr. 7 öffentlich bekanntgemacht.  
Die Satzung ist damit am

**15. Februar 2001**

rechtswirksam geworden.

Weissach im Tal, den 07.03.2001  
Bürgermeisteramt



Deuschle, Bürgermeister



# Gemeinde Weissach im Tal

## Begründung zur Ergänzungssatzung „Mittelwiesen“ in Oberweissach

### 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeinde Baden-Württemberg (GemO) werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberweissach einbezogen. Es handelt sich um den nördlichen Bereich der Grundstücke Flst. 144, 145 u. 146 entlang der Brunnenstraße.

Die vorgesehene Erweiterung ist im Lageplan des Ing. Büros Siegel + Östermann, Weissach im Tal vom 05.05./19.09./07.12./14.12.2000 dargestellt.

### 2. Erfordernis der Erweiterung

Verschiedene Grundstückseigentümer im Bereich „Mittelwiesen“ in Oberweissach haben den Antrag auf Erlass einer Ergänzungssatzung gestellt. Es soll dort entlang der Brunnenstraße eine Bebauungsmöglichkeit für Ortsansässige geschaffen werden.

### 3. Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung gilt das Kriterium der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB). Pro Wohngebäude bzw. Bauplatz sind zwei Wohneinheiten zulässig.

### 4. Örtliche Bauvorschriften

Es wird auf § 5 des Satzungsentwurfs verwiesen.

### 5. Landschaftliche Einbindung

Die Grundstücke liegen im Außenbereich. Die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange sind in § 1a Baugesetzbuch gefordert. Der Eingriff, der gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Baugesetzbuch durch die Bebauung mit sechs Wohngebäuden und vier öffentlichen Parkplätzen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild erfolgt, wird durch eine Aufwertung der Ortsrandgestaltung und einen Pflanzstreifen entlang des Brühlbaches und die dortige Talaue mit einer gewässertypischen Bepflanzung ausgeglichen. Die vertraglichen Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern liegen vor. Sie sind bereit, dazu einen Streifen in einer Breite von 10 m zur Verfügung zu stellen. Außerdem erwirbt die Gemeinde die südliche Restfläche der Grundstücke Flst. 144 und 146. Durch neue Baum- und Strauchpflanzungen in diesem Randbereich werden neue Lebensräume geschaffen.

Durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen kann für alle Schutzgüter eine gleichartige Kompensation der Eingriffsfolgen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erzielt werden.

Grundlagen sind die dazu festgelegten grünordnerischen Maßnahmen nach dem grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Freien Landschaftsarchitekten – Dipl. Ing. Hermann Eisele, Fellbach, vom 08.12.2000.

## 6. Die Erschließung und Bodenordnung

Die Erschließung ist über die Brunnenstraße vorgesehen. Die Umlegung und Bodenordnung wird durch die Gemeinde durchgeführt. Von ihr werden auch die Bauplätze veräußert.

Die Finanzierung der Kosten für Erschließung, Kanalisation und Wasserversorgung, erfolgt im Haushaltsjahr 2001.

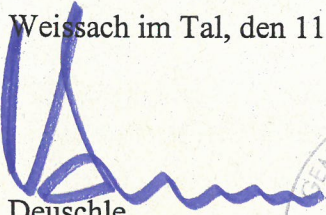
Die Kosten betragen ca. insgesamt rd. 270.000.- DM.

## 7. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist diese Ergänzung nicht enthalten.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen bedarf deshalb der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Weissach im Tal, den 11.09./07.12./14.12.2000

  
Deuschle  
Bürgermeister

