

 Weissach im Tal				
Eing.: 21. Okt. 2013				R
				S
				U
				T
HA	OA	BA	FI	

## Textteil zum Bebauungsplan

### „Zangershalde - 2. Änderung“ nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Der Textteil zum Bebauungsplan „Zangershalde“ wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben. Hierfür werden neue Festsetzungen getroffen.

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) (§6BauNVO)

##### 1.3 Grundflächenzahl §19 (1) BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0.6 festgesetzt.

##### 1.4 Höhe der baulichen Anlagen §16 (2) BauNVO

Die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Diese gelten von der im Bebauungsplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (in m ü. NN) kann um 20 cm über- bzw. unterschritten werden.

##### 1.5 Bauweise §19 (1) Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO

Offene Bauweise entsprechend Einschrieb im Lageplan.

An das Betriebsgebäude „In der Zangershalde 6“ ist das Betriebsgebäude „In der Zangershalde 8“ angebaut.

Die Länge dieser beider Gebäude darf 62 m nicht überschreiten.

##### 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen §19 (1) Nr.2 u. §22 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend der Regelungen gemäß §5 (6) LBO ist zulässig.

##### 1.7 Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

##### 1.8 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen § 9 (1)Nr. 5a BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

#### 2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9(4) BauGB u. §74 LBO)

##### 2.1 Dachform §74 (1) Nr. 1 LBO

Zugelassen sind Satteldächer. Dachneigung entsprechend dem Planeintrag.

##### 2.2 Außenanlagen §74 (1) Nr. 3 LBO

Oberirdische Stellplätze sowie die Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotter, Rasenpflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.) herzustellen.

##### 2.3 Niederschlagswasser §74 (3) Nr. 2 LBO

Das Niederschlagswasser aus Dächern ist in den Vorfluter (Brucher Bach) einzuleiten.

#### 3. Hinweise:

##### 3.1 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstellen 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 (§ 20DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

##### 3.2 Bodenschutz (BBodSchG, LBodSchAG, § 1a BauGB)

Die Regelung: „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu berücksichtigen.

#### 4. Rechtsgrundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) m.W.v. 30.07.2011

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**LBO:** Landesbauordnung Baden-Württemberg in Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 537), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S. 416)

**PlanzV.** Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl 1991 S. 58) Zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

#### 5. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§2 (1) BauGB) am: 06.06.2013
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§2 (1) BauGB) im Amtsblatt am: 13.06.2013
3. Billigungs- u. Auslegungsbeschluss (§3 (2) BauGB) am: 06.06.2013
4. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr.3 (§2 (1) BauGB) im Amtsblatt am: 13.06.2013
5. Öffentliche Auslegung (§3 (2) BauGB) und Einholung der Stellungnahmen der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4(2) BauGB) vom: 21.06.2013 bis: 22.07.2013
6. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§10 BauGB u. §74 LBO) am: 26.09.2013

7. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr.6 (§10 (2) BauGB) im Amtsblatt am: 10.10.2013
8. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) am: 10.10.2013

Gefertigt: 21.05.2013 / 26.09.2013

Ing.büro für Vermessung  
Siegel u. Östermann  
Talstr. 25 71554 Weissach i.T.  
Tel. 07191 51315 - Fax 07191 52501



Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift u. Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Weissach im Tal,

Gemeinde Weissach i.T.



Ian Schölzel, Bürgermeister



Gemeinde Weissach i.T.  
Gemarkung Oberweissach

## Begründung zum Bebauungsplan

### „Zangershalde - 2. Änderung“ nach § 13 a BauGB gemäß § 9 (8) BauGB

Die Gemeinde Weissach im Tal ändert im Ortsteil Oberweissach den Bebauungsplan für das bestehenden Mischgebiet „Zangershalde“ im Bereich von Flurstück 51/1 (In der Zangershalde 6).

Das Grundstück ist derzeit mit einem Betriebsgebäude der Fa. Tal-Wohnbau GmbH bebaut. Die Firma Tal-Wohnbau GmbH erstellt in diesem und dem angrenzenden Betriebsgebäude (In der Zangershalde 8) Fertighäuser. Auf dem westlichen Grundstücksteil, welcher an die Ebniseestraße (K 1908) grenzt, ist beabsichtigt ein Musterhaus zu Präsentationszwecken für Bauinteressenten zu erstellen. Dieses Gebäude wird als Ergänzung zu den vorhandenen Musterhäusern in den Fertighausausstellungen in Fellbach und Ulm benötigt, um die Präsenz in der Region zu stärken. Dies dient auch zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Auf dem Grundstücksteil befand sich ehemals ein Wohngebäude, welches den Angestellten des früheren Zimmereibetriebs Stelly, als Unterkunft diente.

Dieses Gebäude wurde Ende des Jahres 2011 abgebrochen.

Nach dem geltenden Bebauungsplan „Zangershalde“ ist eine Bebauung in diesem Bereich derzeit nicht möglich, da die Baulinie 18.0 m von der damaligen Landesstraße L 1122 (heute K 1908) abgerückt ist.

Durch die Bebauungsplanänderung wird, mit Ausweisung eines weiteren Baufensters, die Möglichkeit geschaffen diesen Grundstücksteil zu bebauen.

Durch die geplante Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze um 90 m ortsauswärts, wird auch eine Verkehrserschließung von der Ebniseestraße (K 1908) möglich.

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.  
Eine Erschließung ist nicht erforderlich.

Gefertigt: 21.05.2013 / 26.09.2013

Ing.büro für Vermessung  
Siegel u. Östermann  
Talstr. 25 71554 Weissach i.T.  
Tel. 07191 51315 - Fax 07191 52501

