

Gemeinde Weissach i.T.
Gemarkung Unterweissach

Textteil zum Bebauungsplan

„Gartenstraße, Flst. Nr. 921/4“ mit örtlichen Bauvorschriften nach §13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Textteil zum Bebauungsplan

„Täferhalde - 6. Änderung“ wird für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes „Gartenstraße, Flst. Nr. 921/4“ aufgehoben.
Hierfür werden neue Festsetzungen getroffen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. §1 (6) Nr. 1 BauNVO
sind die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen
Nutzungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl §19 (1) BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0.4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche nach §19 Abs.4 BauNVO sind
befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen nur zur Hälfte
anzurechnen.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

§9 Abs. 3 BauGB und §18 (1+2) BauNVO

Die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) sind im zeichnerischen
Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Diese gelten von der im
Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der
Dachhaut gemessen und muss auf mindestens 2/3 der
jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden.

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

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

E – Offene Bauweise, nur Einzelhäuser sind
zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen §23 Nr.3 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 sowie mit Terrassen, ist zulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen §9 (1) Nr.2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend der Eintragungen im Lageplan auszuführen.

1.7 Zahl der Wohneinheiten §9 (1) Nr.6 BauGB

Für ein Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, zulässig.

1.8 Nebenanlagen 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Soweit es sich um Gebäude handelt, können diese bis max. 25 m³ Bruttorauminhalt erstellt werden. Pro Baugrundstück ist jedoch nur ein Gebäude zugelassen.

1.9 Garagen und Stellplätze §9 (1) Nr.2 BauGB und§12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind im Plangebiet nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor den Garagentoren ist ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzusehen. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften §9 (4) BauGB und§74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung §74 (1) Nr. 1 LBO

zugelassen sind für die Hauptdächer:

a. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

- Satteldächer (SD), Dachneigung: 30-35° (siehe Planeinschrieb)
- Versetztes Pultdach, Dachneigung 30-35° (siehe Planeinschrieb)
- Garagen- und Carportdächer:
 - als Satteldächer (SD), Dachneigung: 30-35°
 - als Flachdächer (FD), extensiv begrünt.
 - lichtdurchlässige Dächer oder Dächer mit Photovoltaik sind ohne Begrünung zulässig
 - als Pultdach (PD), Dachneigung max. 20°

b. Fassadengestaltung.

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten: Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswerte 20 – 80 nach Eurocolorsystem).

2.2 Außenanlagen §74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen (Hecken, Zäune) sind bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Stützmauern sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Oberirdische Stellplätze Garagenzufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotter, Rasenpflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.) herzustellen.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen §74 (3) Nr.1 LBO

Aufschüttungen über 1,00 m und Abgrabungen über 1,00 m, ausgehend vom bestehenden Geländeverlauf, sind unzulässig.

2.4 Stellplatzverpflichtung §74 (2)LBO

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weissach im Tal vom 21.03.1996.

2.5 Niederschlagswasser § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dächern in Behältern (Retentionszisternen) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten wird. Pro angefangenen 100 m² Dachfläche wird 2 m³ Speichervolumen benötigt.

Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Der Abfluss erfolgt mit 0,2 l/Sek. pro Retentionseinheit, zeitverzögert in den Mischwasserkanal.

Für die Retentionsbehälter können vorzugsweise Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur privaten Regenwassernutzung eingesetzt werden. Ein Kombi-Speicher wird ggf. von der Gemeinde gefördert. Dieser zusätzliche Speicher darf für das Rückhaltevolumen angerechnet werden.

Es muss sichergestellt sein, dass das Speichervolumen über eine Drosseleinrichtung leerläuft, um das Volumen vor dem nächsten Regen wieder zur Verfügung zu haben. Der Notüberlauf wird dem Mischwasserkanal zugeführt.

Hinweis:

- Sofern mit diesem Wasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an dem Wasserentnahmehahn ein Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ angebracht wird und gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung ein Verbot einer Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung beachtet wird.
- Sollte darüber hinaus eine Verwendung des Wassers innerhalb des Wohnhauses vorgesehen sein, hat die Sammlung des Regenwassers über eine Filterung zu erfolgen; hierzu wird auf die DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen.
- Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser wird dem Mischwasserkanal zugeleitet. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen. Der Betreiber der Brauchwasseranlage muss sich gegenüber der Bauverwaltung schriftlich verpflichten, keine Verbindung zwischen Trinkwasser und Nichttrinkwasserleitung herzustellen und jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung und Haftung des Grundstückseigentümers betrieben.
- Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ ist zu beachten (siehe Anlage).
- Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen (Formblatt siehe Anlage).

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 belassen, 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.

3.2 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodschG), insbesondere §4, sind im Zuge aller Baumaßnahmen einzuhalten. In diesem Sinne gelten die getroffenen Regelungen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ (siehe Anlage).

Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist dies dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis (Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachgruppe Boden und Grundwasserschutz, sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit) mitzuteilen.

3.3 Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen auf Grund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind in der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf, unabhängig von der Menge, der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zu dauerhaften Grundwasserableitungen nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig. Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis „Bauen im Grundwasser“ ist zu beachten.

3.4 Hochwasserschutz

Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz sind geeignete Rückstausicherungen in die Grundstücksentwässerung einzubauen. Die Rückstauenebene ist die Straßenoberkante.

3.5 Artenschutz

Die naturschutzrechtlichen Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- u. Pflanzenarten sind grundsätzlich zu beachten, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Zugriffverbote nach § 44 BNatSchG).

Wird das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten oder deren Lebensstätten bekannt, bzw. ist zu erwarten, dass durch die Planung oder im Rahmen der konkreten Umsetzung artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, ist in einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu ermitteln, ob ggf. Verbotstatbestände nach § 44BNatSchG gegeben sind.

3.6 Barrierefreiheit

Die Gemeinde weist die Bauherrschaften darauf hin, dass es zweckmäßig ist, möglichst frühzeitig bei der Gebäudeplanung auf eine eventuell spätere, notwendige Barrierefreiheit und auf eine Eignung für Behinderte zu achten. Das kann Senioren betreffen, aber auch Menschen mit Behinderungen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind.

4. Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 537), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S. 416), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501)

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, 1510ff)

Gefertigt: 03.03.2016 / 12.05.2016

Ing.büro für Vermessung
Siegel u. Östermann
Talstr. 25 71554 Weissach i.T.
Tel. 07191 51315 - Fax 07191 52501
E-Mail: vb-siegel@arcor.de

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, den.....

Ian Schölzel, Bürgermeister

Gemeinde Weissach im Tal

5. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB) am 03.03.2016
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
im Amtsblatt (§ 2 (1) BauGB) vom 10.03.2016
3. Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am 03.03.2016
4. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt
§ 3 (1) BauGB am 10.03.2016
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 18.03 bis 22.04.2016
6. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
Sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) vom 14.03 bis 15.04.2016
7. Beschluss über die eingegangenen Bedenken und Anregungen
(§ 3 (2) BauGB) am 12.05.2016
8. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der (§ 10 BauGB)
und örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) am 12.05.2016
9. Öffentliche Bekanntmachung von Nr. 8
im Amtsblatt (§ 10 (3) BauGB) vom.....
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 (3) BauGB) am.....