



PLANZEICHENERKLÄRUNG
- § 2 (4) Planzeichenverordnung -

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 1-15 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 BauNVO)
- 03** Grundflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0,3 (§ 19 BauNVO)
 - 06** Geschosflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0,6 (§ 20 (2) BauNVO)
 - III** Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)
- BAUWEISE UND BAUGRENZE**
(§ 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22-23 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung
 - a** offene Bauweise ohne Längenbeschränkung
 - a** Baugrenze (§ 23 (1) u. (3) BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
 - a** überbaubare Grundstücksfläche
 - a** nicht überbaubare Grundstücksfläche

- SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Gehweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
 - Flächen für öffentliche Parkplätze (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsgrün (§ 9 (1) 15 u. (6) BauGB)
 - Pflanzgebiet (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - großkronige Laubbäume (siehe Textteil)
 - hochstämmige Apfelbäume (siehe Textteil)
 - Hecken und Feldgehölze (siehe Textteil)
 - Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannstation - (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - Firstrichtung-
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (§ 16 (5) BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHARLORE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Bauweise	siehe Planeinschrieb

TEXTTEIL

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993.
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mieterrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmenengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), geändert durch Artikel 15 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) bekanntgemacht am 06.05.1993 (BGBl. I 623)
- 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. II S. 885, 1124), sowie durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- 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 08.08.1995 (GBl. S. 617).

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

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB u. BauNVO

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Festsetzung nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO: Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO**
entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:
GRZ Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze
GFZ Geschosflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 20(2) BauNVO als Höchstgrenze
- 1.3 **Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2(6) LBO**
entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:
z.B. III = drei Vollgeschosse (als Höchstgrenze) zulässig.
- 1.4 **Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO**
a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung)
Innenhöfe sind zulässig
- 1.5 **Stellung der baulichen Anlagen § 9(1) Nr. 2 BauGB**
Firstrichtung entsprechend Planeinschrieb.
- 1.6 **Nebenanlagen § 14 BauNVO**
Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude § 2(2) LBO handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 1.7 **Garagen und Stellplätze § 9(1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO**
Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 1.8 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9(1) Nr. 11 BauGB**
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Änderung der Gemeinbedarfsfläche und der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen.
- 1.9 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9(1) Nr. 25a BauGB**

An den mit C bezeichneten Standorten sind Hecken und Feldgehölze wie: Prunus spinosa, Rosa canina, Lonicera xylosteum, Viburnum opulus, Euonymus europea, Cornus sanguinea, Ligustrum vulgare, Corylus avellana, Rhamnus catharticus, Frangula alnus, Crataegus monogyna, Mespilus germanica, Acer campestre, Carpinus betulus, Sambucus nigra, Malus communis, Cornus mas, Sorbus aucuparia zu pflanzen.

Entsprechend Grundordnungsplan vom 11.06.1992 mit Änderung vom 26.08.1992 / 25.09.1997

1.10 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9(1) Nr. 21 BauGB**
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des westlichen Teils der Parzelle 1812.

1.11 **Fläche für Versorgungsanlagen § 9(1) Nr. 14 BauGB**
Im gekennzeichneten Bereich ist eine Umspannstation vorgesehen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9(4) BauGB und § 74 LBO

- 2.1 **Außere Gestaltung § 74(1) Nr. 1 LBO**
Dachform entsprechend Planeinschrieb.
Die Hauptfirstrichtung und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Abweichungen zulässig.
Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassenflächen dienen, zu begrünen.
Dachdeckung: Geeignete Dächer sind mit Ziegeln oder Pfannen in roten bis braunen Farbtönen zu decken.
Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind auffallende Farben zu vermeiden.
- 2.2 **Außenanlagen § 74(1) Nr. 3 LBO**
Oberirdische Stellplätze, Garagenzufahrten bzw. Wege dürfen nicht mit einem durchgehend geschlossenen Oberflächenbelag versehen werden.
- 2.3 **Mülltonnenabstellplätze § 74(1) Nr. 3 LBO**
Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder zu umpflanzen.
Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze und die Art der Abschirmung anzugeben.
- 2.4 **Aufsättigungen und Abgrabungen § 74 (3) Nr. 1 LBO**
Aufsättigungen und Abgrabungen von weniger als 0,5 m ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf sind zulässig.
- 2.5 **Gebäudehöhe § 74(1) Nr. 1 LBO i.V.m. § 16(3) Nr. 2 BauNVO**
Die Höhe der baulichen Anlagen darf die maximale Firshöhe von 278,00 m über N.N. nicht überschreiten.

3. HINWEISE

- 3.1 Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System.
- 3.2 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als technische Fachbehörde zu benachrichtigen.
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig während der Ausführung der Baumaßnahme zulässig.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
- 3.3 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle 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 Abwendung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.
- 3.4 In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben (§ 3(6) BauVorVO).
- 3.5 Für Erdarbeiten wird auf § 202 BauGB verwiesen.
Mutterboden ist ggf. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.
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 (s. "Beiblatt" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim).
- 3.6 Der Eigentümer hat das Anbringen von:
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. § 126(1) BauGB.

AUSFERTIGUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE

Ausfertigungs- und Verfahrensvermerk	Datum
Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 2(1) BauGB)	09.04.1992
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2(1) BauGB)	15.04.1992
Bürgerbeteiligung (§ 3(1) BauGB)	entfällt gem § 2(2) WoBAuE
Öffentliche Bekanntmachung	am 22.09.1992
Früherungsantrag	am 26.06.1992
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	bis 26.07.1992
Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)	am 26.08.1992
Auslegungsbeschluss	am 02.09.1992
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	vom 15.09.1992
Auslegung	bis 29.09.1992
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3(2) BauGB)	am 01.09.1992
Beschluss über die eingegangenen Bedenken und Anregungen (§ 3(2) BauGB)	am 15.10.1992
Ergebnismitteilung (§ 3(2) BauGB)	am 22.10.1992
	durch BMA Weissach im Tal
Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)	am 15.10.1992

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

Weissach im Tal, den 12. November 1992
gez. Deuschle
(Bürgermeister)

Anzeigeverfahren (§ 11(3) BauGB) durchgeführt beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis und mit Verfügung vom 19.11.1992 Nr. 4013 Weissach im Tal genehmigt.
Durchführung des Anzeigeverfahrens bekanntgemacht (§ 12 BauGB) durch Nachrichtenblatt am 2.12.1992
In Kraft getreten (§ 12 BauGB) am 2.12.1992.

BEBAUUNGSPLAN
Untere Brüdenwiesen

Maßstab 1:500
Zweite vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Ausfertigungsbeschluss vom 25.02.97
Satzungsbeschluss vom 25.02.97

Bekanntmachung am 06.11.1997
und damit in Kraft getreten.

AfS Arbeitsgruppe für Stadtentwicklung
Diplom-Ingenieur, Holmut Trüb
Dietrich Anshackel, Stadtplaner SB
Stuttgart, den 28.08.1997 / 25.09.1997

Mit Erlaß vom 23.10.1997 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 13 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
gez. B. Kaufmann
Bürgermeister
Rudolf

Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.09.1997 überein.
Weissach im Tal, den 06.11.1997
Bürgermeister
Deuschle
Bürgermeister

Anzeigeverfahren und Auslegung des Bebauungsplans „Untere Brüdenwiesen - Zweite vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB“ mit allen seinen Bestandteilen (Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Teil) durch Nachrichtenblatt vom 06.11.1997 öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am **06.11.1997** rechtswirksam geworden.
Weissach im Tal, den 12.11.1997
Bürgermeisteramt
Deuschle, Bürgermeister