

# **BEBAUUNGSPLAN „KIRCHBERG“ mit örtlichen Bauvorschriften, nach § 13a BauGB in Unterweissach**

Rems-Murr-Kreis

Textteil:

- Gliederung:
- I. Begründung
  - II. Textliche Festsetzungen
    - A.) Planungsrechtliche Festsetzungen
    - B.) Örtliche Bauvorschriften
  - III. Rechtsgrundlagen

## **I. Begründung**

Im bisher dort gültigen Bebauungsplan „Ortskern Unterweissach“ wird ein Teilbereich neu geplant.

Damit sollen verschiedene Aspekte berücksichtigt werden.:

- Erweiterung des bisherigen Baufensters des bisher bestehenden Gebäudes, Kirchberg 15 auf dem Flurstück 152:  
Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen wird ein Balkon auf der Rückseite des Bestehenden Wohn- und Geschäftshauses angegliedert, wofür bisher noch kein Baufenster vorlag.
- Garagen-, Carportbaufenster auf dem südöstlichen Bereich von Flurstück 152:  
Im südöstlichen Bereich sind für das Gebäude Kirchberg 15 (Wohn- und Geschäftshaus) Carportflächen vorgesehen, die das bisherige Baufenster südlich überschreiten.  
Durch die geplanten Carporte ergibt sich eine Überschreitung der zulässigen Grenzwandbebauungslänge von 9,00 m. Diese Überschreitung ist jedoch optisch kaum mehr ins Gewicht fallend gegenüber einer bisher möglichen Bebauung von 7,50 m Trauf-, und 15,00 m Firsthöhe.
- zusätzliches Baufenster für Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich von Flurstück 152:  
Seit Jahrzehnten ist der Anspruch der Region anstatt der Erschließung neuer Baugebiete vorhandene Baulücken sinnvoll zu schließen.  
Aufgrund der Sanierung des Gebäudes Kirchberg 15, ergibt sich die Möglichkeit für den hinteren Bereich ein Baufenster mit anzugliedern, um somit eine Baulücke schließen zu können.
- Nachbarflurstück Nr. 151 einbeziehen:  
Es ist sinnvoll, im Bebauungsplan Kirchberg das Flurstück 151, welches im bisherigen Bebauungsplan noch kein Baufenster erhielt, wobei hierauf schon mehrere Jahrzehnte ein Wohnhaus besteht, welches schon mehrmals um- und angebaut wurde und somit eine Berechtigung für ein Baufenster hat.

## II. Textliche Festsetzungen

### A.) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 und 1a BauGB und § 1 –15 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung:  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 –15 BauNVO

WA = allgem. Wohngebiet, mit maximal 2 WE pro Gebäude  
(§ 1 Abs. 2 Nr. 8, Abs. 5 sowie § 8 BauNVO)

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO, § 1 (5,6) BauNVO)  
Zulässig sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude,  
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Anlagen für Verwaltung  
Sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Die Ausnahmen nach Absatz 3 sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO

Das Maß der Baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ entsprechend  
Planeinschrieb

GRZ = siehe Planeintrag nach § 17 i.V.m.§ 19 BauNVO als Höchstgrenze

Die Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO in Verbindung mit § 74  
(1) Nr. 1 LBO.

Die Traufhöhen (TH) und die Firsthöhen (FH) gelten von der im  
Bebauungsplan eingeschriebenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis  
Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der  
Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach §18 BauNVO; die eingetragene  
Zahl in m über NN kann um 30 cm über- bzw. unterschritten werden.

3. Bauweise:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

o = Einzelhausbebauung in offener Bauweise  
(§ 22 (2) BauNVO)

a = abweichende Bauweise bei Garagen / Carport:  
Die solitäre Carportanlage im Südostbereich darf bis Oberkante Dachhaut – vom östlich angrenzenden öffentlichen Fußweg aus gemessen – an keiner Stelle mehr als 2,50 m betragen.  
Deren Grenzwandansichtsfläche, die höher ist als 1,00 m über dem angrenzenden östlichen Fußweg, darf 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
Abweichend darf hier die Grenzwandlänge mehr als 9,00 m betragen.

4. Stellung der baulichen Anlagen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

5. Überbaubare Grundstücksflächen:

§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 Satz 1 + 2 BauNVO festgesetzt.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 + 2 BauNVO

° Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlage wird entsprechend dem Eintrag im Plan festgesetzt.  
Diese EFH kann um +/- 0,30 m nach oben oder unten verändert werden.

7. Nebenanlagen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

8. Pflanzgebote:  
§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Lageplan festgesetzten Bäume sind als Laubbäume aus gebietsheimischer Herkunft dauerhaft zu pflegen zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

9. Leitungsrecht:  
Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BBauG. Lr-Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, und der Deutschen Telekom (Telekom Deutschland GmbH)

10. Denkmalschutz:  
Durch die Lage bei der Pfarrkirche St. Agatha können auch archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) entdeckt werden und sind gemäß § 20 DSchG den Denkmalschutzbehörden oder der Gemeinde umgehend mitzuteilen.

**B.) Örtliche Bauvorschriften**  
§ 9 (4) BauGB und § 74LBO

Diese sind als eigene Satzung zu beschließen.

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:  
zugelassen sind  
für Hauptdächer: - Satteldächer (SD) als Ziegel- oder Betonsteindach,  
andere Eindeckungen sind nicht zulässig  
- der Aufbau von Solaranlagen ist zulässig

für Garagen / Carporte: - Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Flachdächer, soweit auf ihnen solarthermische oder Photovoltaikanlagen installiert werden.

Hinweis: Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

b) Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie den „Gestaltungsrichtlinien für Dachaufbauten und Dacheinschnitte“ der Gemeinde Weissach im Tal Vom 11.01.2007 entsprechen.

c) Fassadengestaltung:

Es sind keine Metall- und Klinkerfassaden erlaubt.

d) Geländeänderungen:

Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,00 m sind zulässig.

2. Außenanlagen. Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
3. Stellplatzverpflichtung § 74 (2) LBO. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weissach im Tal vom 21.03.1996.
4. Niederschlagswasser:  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser aus Dach und Hofflächen, wenn möglich nicht der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. (Zisternen, Regenrückhaltung, Versickerung)

Hinweis:

Bezüglich Regenwassernutzung bzw. Regenwasserrückhaltung kann wegen evtl. Förderprogramme bei der Gemeinde nachgefragt werden.

### III. Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.09.1990, (BGBl. II Seite 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBL. S. 521), vom 19.12.2000 (GBL. S. 760), vom 29.10.2003 (GBL. S. 695) und vom 19.10.2004 (GBL. S. 771), geändert durch Verordnung am 25.04.2007 (GBL. 07, Nr. 9, S. 252) und 01.03.2010 (GBL. 2010, S. 357) und zuletzt geändert 05.03.2010 (GBL. S. 416)
- Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGLB. I S. 1193); geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I. S. 1359, 1381), zuletzt geändert am 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542).
- Das Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) in der Fassung vom 13.12.2005 (GVBL. Nr. 18 vom 16.12.2005 S. 745).

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

Architekturbüro  
Ulrich Ettle  
Freier Architekt, Dipl.-Ing. (FH)  
Trinkgasse 16  
71546 Aspach-Rietenau  
Tel. 07191 / 920382 Fax 915862

Uli Ettle  
Architekt  
Trinkgasse 16, 71546 Aspach Rietenau  
Datum: 02.12.2010/ 17.02.2011



## **Bodenschutz bei Baumaßnahmen**

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.
2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleppen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.
4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.
5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
7. Für den Umgang mit Böden, die für eine technische Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die Hefte 10, 24 und 28 "Luft-Boden-Abfall" des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg bieten weitere wichtige Informationen. Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen.
8. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.