

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1 BauGB und BauNVO

1. Bauliche Nutzung - Entsprechend den Einschrieben im Plan -

Table with 4 columns: Art der Baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO), Maß der Baulichen Nutzung (bei Z =, GRZ, GFZ, BMZ), and specific values for 'Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO'.

Zulässig nach § 4 (2) BauNVO nur Nr. 1 Wohngebäude. Nicht zulässig sind nach § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3.

2. Ausnahmen i.S. von Abs. 3 Nr. 1 - 5 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO, § 20 (1) BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO) Entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstanzahl.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) Entsprechend den Einschrieben im Plan (Einzel- und Doppelgebäude). Die offene Bauweise wird für das gesamte Planungsgebiet festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

5. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit sie einer Genehmigung bedürfen, sowie Gebäude, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

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

Die im Plan dargestellten Pfeileintragungen zeigen die verbindliche First- und Gebäudehaupttrichtung an.

Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Erstellung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ist bei direkter Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m (Stauraum) einzuhalten.

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässigen Belägen zugelassen.

7. Private Grünflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Diese Flächen sind im Lageplan gekennzeichnet.

8. Pflanzzwang (Pflz) (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die im Lageplan mit Pflanzzwang ausgewiesene Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen (s. Pflanzliste) Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

Beim Pflanzgebot für Einzelbäume sind großkronige, heimische Laubbäume (Hochstämme) und Obstbäume (alte, hochstämmige Sorten) anzupflanzen.

Hinweis: s. Grünordnungsplan

9. Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen Flächen sowie Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

10. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind im Lageplan festgesetzt. Abweichungen bis zu +/- 20 cm sind zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform - Entsprechend den Eintragungen im Plan - Satteldach mit 35° - 45° Neigung.

Garagen mit Satteldach und 35° - 45° Neigung. Dachaufbauten (Dachgaupen) sind zulässig und dürfen in ihrer Gesamtentwicklung nicht länger als 30% der horizontalen Dachlänge sein.

Einschnitte, Aufklappungen etc. sind bis maximal 1/3 der Traufhöhe zulässig.

Firsttrichtung: entspricht der Stellung der Hauptgebäude.

b) Deckung der Satteldächer mit rot bis rotbraunen Dachziegeln

c) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

d) Fassadengestaltung: Die Farbgebung der Fassaden orientiert sich an der Palette erdgebundener Töne. Verblendungen mit Abbestzementplatten und ähnlichem sind nicht zulässig. Blanke Metallelemente, grelle, sehr helle und sehr dunkle Farbtöne sind zu vermeiden.

e) Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände sind im Baugebiet bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

2. Gebäudehöhen der baulichen Anlage (§ 73 (1) Nr. 7 LBO) II (I + DG), Traufhöhe max. EFH + 4,25 m

Traufe: Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Gebäudehöhe von EFH bis First darf 8,75 m nicht überschreiten.

3. Antennenanlagen (§ 73 (1) Nr. 3 LBO) Pro baulicher Anlage ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk und Fernsehen zulässig.

4. Niederspannungsleitungen (§ 73 (1) Nr. 4 LBO) sollen nach Möglichkeit im Erdreich verlegt werden.

5. Einfriedungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO) Das Grundstück kann mit einem Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe begrenzt werden.

Die Vorgärten gegenüber dem öffentlichen Straßenraum sind offen ohne Einfriedungen zu gestalten.

Sonstige Einfriedungen gegenüber dem Nachbargrundstück können ein Maschendrahtzaun (Höhe 1,2 m), einer geschnittenen Hecke (z.B. Liguster, Hainbuche, Bux), Höhe 1,5 m oder einer freiwachsenden Hecke mit heimischen Strüchern (s. Pflanzliste) durchgeführt werden.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppennräume in Nichtvollgeschossen sind den Geschößflächen der Vollgeschosse zuzurechnen. (§20(3) BauNVO).

Zisternen: Um eine ressourcenschonende Bewässerung der Außenanlagen und eine Entlastung der Kläranlage mit Regenwasser sicherzustellen, wird die Verwendung von Regenwasserauffangbehältern (Zisternen) empfohlen (s. Förderprogramm der Gemeindeverwaltung).

Energieversorgung: Für die Heizung der Gebäude ist der Anschluß an das öffentliche Gasleitungsnetz möglich.

C. Hinweise

Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppennräume in Nichtvollgeschossen sind den Geschößflächen der Vollgeschosse zuzurechnen. (§20(3) BauNVO).

Zisternen: Um eine ressourcenschonende Bewässerung der Außenanlagen und eine Entlastung der Kläranlage mit Regenwasser sicherzustellen, wird die Verwendung von Regenwasserauffangbehältern (Zisternen) empfohlen (s. Förderprogramm der Gemeindeverwaltung).

Energieversorgung: Für die Heizung der Gebäude ist der Anschluß an das öffentliche Gasleitungsnetz möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB durch den Gemeinderat am 11.01.1990

- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 17.01.1990 durch das Nachrichtenblatt der Gemeinde Weissach i.T. Nr. 3

- Vorgezogene Beteiligung a. Träger öffentl. Belange (§ 4 BauGB) am 05.07.1990 b. Bürger (§ 3 BauGB) Information am 11.07.1990 durch das NBl. Nr. 28 Erörterung am 17.07.1990 Anhörung vom 11.07.1990 bis 10.08.1990 (einschl.)

- Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am 13.09.1990

- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am 20.09.1990 durch das NBl. der Gemeinde Weissach i.T. Nr. 38

- Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB) vom 23.09.1990 bis 31.10.1990 (einschl.)

- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch den Gemeinderat am 29.11.1990

- Ausgefertigt am 17.12.90

- Anzeigeverfahren gem. § 12 BauGB an das Landratsamt Rems-Murr-Kreis am 16.12.90

- Erlaß des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 22.2.91

- Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 29.2.91 im NBl. der Gemeinde Weissach i.T. Nr. 42, und damit rechtskräftig.

- Entschädigungsansprüche erloschen am 31.12.94 § 44 (4) BauGB.

Diese Planfertigung war Grundlage des Satzungsbeschlusses. Er wird hiermit anerkannt.

Weissach im Tal, den 17. Dez. 1990

Deutsche

Bürgermeister

Handwritten signature and stamp of the Mayor.

C. Hinweise: Fortsetzung

- Grundwasser: 1. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. 2. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. 3. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. 4. Die Erteilung weiterer Auflagen zum Schutz des Grundwassers bleibt vorbehalten. 5. Weitere hydrogeologische Hinweise zur Beachtung während der Bauzeit sind dem hydrogeologischen Untersuchungsbericht zu entnehmen, der im Rathaus eingesehen werden kann.

Lärmschutz: Bei den Gebäuden 1, 2, 3 und 27 werden die Orientierungswerte eines ausreichenden Schallschutzes nicht erreicht. Aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen kann eine Lärmschutzwand nicht errichtet werden. Deshalb müssen an den betroffenen Gebäuden bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrillgestaltung, Schallschutzfenster) getroffen werden. Entsprechende Hinweise sind dem Lärmschutzgutachten zu entnehmen, das im Rathaus eingesehen werden kann.

Grünordnungsplan vom 13.09.1990 im M 1:500 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.



Genehmigt gem. § 12 BauGB am 22.2.91 im NBl. der Gemeinde Weissach i.T. Nr. 42, und damit rechtskräftig. vom 2.2.FEB.1991

Table with 2 columns: WA (0,4) and II(I+DG) (0,8). Below it, SD 35-45°.

GEMEINDE WEISSACH IM TAL ORTSTEIL UNTERWEISSACH BEBAUUNGSPLAN "BRÜDENER STRASSE"

ZEICHENERKLÄRUNG

- Legende for symbols: öffentliche Grünflächen, Baugrenze, öffentliche Vorkehrfläche, WA (allgemeines Wohngebiet), Ga (Garagen), St (Stellplätze), Pflanzzwang, Pflanzbindung, geplante Grundstücksgrößen, Stellung der baulichen Anlagen, Naturdenkmal, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Table with 3 columns: Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GFZ), offene Bauweise. Values: WA, II(I+DG), 0,4, 0,8, SD 35-45°.

13.09.1990 M = 1 : 500

PLANUNGSBÜRO HEITZMANN ÖKOLOGIE • UMWELT • GESTALTUNG • TEL. 07191/54063 • 59102 FAX 54623 BRÜDENER STR. 5 7153 WEISSACH IM TAL