

# **Gemeinde Weissach im Tal**

OT Unterweissach

## **Bauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

### **"Zur Fuchsklinge – 1. Änderung"**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## **Textteil und Begründung**

Stand: 15.07.2021 / 14.07.2022

Planteil liegt in gesonderter Ausführung vor



Adenauerplatz 4  
71522 Backnang  
Tel.: 07191 - 9619190  
Fax: 07191 - 9619184  
info@roosplan.de  
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla  
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Projektnummer: 21.122

<b>I. Begründung</b> .....	<b>1</b>
I.1 Ziel und Zweck der Planung.....	1
I.2 Plangebiet .....	1
I.3 Übergeordnete Planung .....	1
I.4 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	2
I.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	2
I.6 Ermittlung der Umweltbelange .....	2
<b>II. Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>3</b>
II.A Planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
II.B Örtliche Bauvorschriften .....	8
II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen .....	11
II.D Hinweise .....	12
<b>III. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>16</b>
<b>IV. Verfahrensvermerke</b> .....	<b>17</b>

# I. Begründung

## I.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans „Zur Fuchsklinge“ reagiert die Gemeinde auf den Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen. So soll es in den Bereichen des MU 4 und MU 5 ermöglicht werden, auch Reihenhäuser zu errichten. Im Bereich des MU 3 soll es ermöglicht werden auch ein weiteres Geschoss zu errichten. Diese Maßnahme soll die Durchmischung auch innerhalb der Gebäude zwischen gewerblicher und Wohnnutzung verbessern.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, denn es dient der Nachverdichtung und berührt die Grundzüge der Planung nicht.

## I.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Weissach im Tal. Es wird von der „Alten Ziegeleistraße“ sowie der Straße „An der Tongrube“ aus erschlossen und beinhaltet auf Gemarkung Unterweissach die Flst.-Nr. 1477/22, 1477/23, 1477/24 und 1477/4 vollständig, das Flurstück mit der Nummer 1477 (Straße) teilweise. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4.400 m<sup>2</sup>. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem planzeichnerischen Teil.

## I.3 Übergeordnete Planung

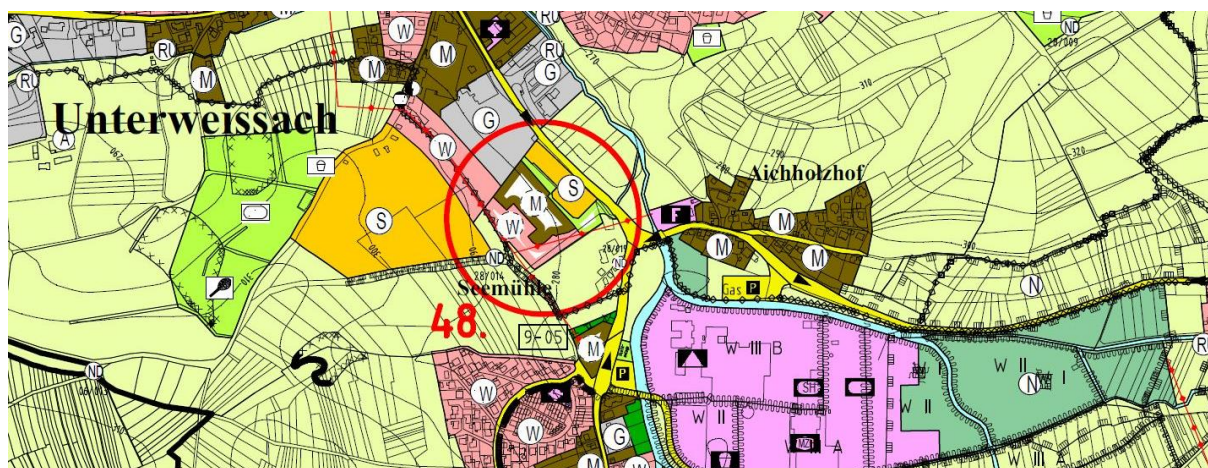


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) durch seine 48. Änderung berücksichtigt. Eine Änderung des FNP ist nicht notwendig, eventuell muss die Rechtswirksamkeit der 48. Änderung noch dem Regierungspräsidium angezeigt werden.

#### **I.4 Festsetzungen des Bebauungsplans**

Im MU 4 und 5 sollen zusätzlich Reihenhäuser ermöglicht werden, um auch solcher Nachfrage bzw. als Möglichkeit für bezahlbaren Wohnraum entsprechen zu können. Dazu wird der Eintrag im Lageplan von ED in o geändert, die textlichen Festsetzungen erfordern keine Anpassungen. Im MU 3 ist die Gebäudehöhe bei Flachdachgebäuden auf max. 12.50 m erhöht worden. Diese darf nur ausgenutzt werden, wenn 25 % der Geschossfläche als Gewerbenutzung ausgewiesen ist. Somit soll die Möglichkeit geschaffen werden den Raum für Wohnnutzung oder Gewerbefläche innerhalb des Grundstücks entsprechend des Gebietscharakters zu waren. Im MU 5 sind neben Flachdächer auch Satteldächer zulässig. Dies soll die städtebaulichen Integration der zwischen den umliegenden allgemeinen Wohngebieten dienen und die Dachlandschaft an dieser Stelle feiner abstufen.

#### **I.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Auswirkungen auf die Erschließung sind weiterer Hausanschlüsse für zusätzliche Reihenhäuser.

Ansonsten sind keine Änderungen der Erschließung erforderlich. Die Nutzungsänderungen sind so gering, dass auch keine Auswirkungen auf die Kreisstraße vorliegen.

Auswirkungen auf den Erdmassenausgleich hat die Planänderung nicht, denn die Nutzungsmaße sind gleich.

#### **I.6 Ermittlung der Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 13 a Abs. 3, Ziff. 1 BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, weil die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 Quadratmetern umfasst.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ebenso sind die Schutzgüter der Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) nicht betroffen.

Bezüglich der Lärmemissionen liegt ein sehr umfangreiches schalltechnisches Gutachten mit Stand vom 16.02.2018 vor, dass auch eine Berechnung der Lärmemissionen des Parkplatzes enthält. Es berücksichtigt auch bereits eine teilweise Erweiterung der Verkaufsfläche und kommt zu dem Schluss, dass diese Emissionen für die benachbarte Bebauung zumutbar sind.

## II. Textliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen (II.A) des bestehenden Bebauungsplans „zur Fuchsklinge“ bleiben unverändert und gelten fort:

### II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

**MU 3-5** = **Urbanes Gebiet** (§ 1 Abs. 2 Nr. 7 und § 6a BauNVO)

In urbanen Gebieten sind die im § 6a Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes). Alle Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen).

#### 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:

**MU 3** **GRZ = 0,8** nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze;  
vgl. Planeinschrieb

**MU 4, 5** **GRZ = 0,65** nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze;  
vgl. Planeinschrieb

#### 3. Bauweise

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

Gemäß Eintragung im Lageplan:

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

#### 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

## 5. **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

## 6. **Nebenanlagen**

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

### **Garagen und Carports**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **Stellplätze**

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **Ausnahmen**

Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Carports mit einem Mindestabstand von 0,50 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugelassen werden, wenn dies städtebaulich erforderlich und gestalterisch vertretbar ist.

## 7. **Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und 2 BauNVO  
in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Die im Planteil eingeschriebene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Diese kann um +/- 0,50 m bzw. +/- 1,00 m nach oben oder unten abweichen.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH). Diese wird definiert durch den Dachhochpunkt. Die maximal mögliche Gebäudehöhe (GH) beträgt im MU3 9,50 m bzw. 12,50 m (mit Nachweis von 25 % der Geschossfläche als Gewerbenutzung), im MU4 10,50 m, im MU5 9,50 und im über der gewählten EFH. Es gilt die Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika als Dachhochpunkt.

## **8. Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 5 Nr.1 BauGB)

Im Bereich der markierten Flächen (siehe Planeinschriebe) sind öffnenbare Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig. In diesem Bereich sind Nebenräume, z.B. Küchen (keine Wohnküchen) oder Badezimmer, anzuordnen. Aufenthaltsräume in diesem Bereich sind ausnahmsweise zulässig, wenn in den betreffenden Räumen Fenster vorhanden sind, die nicht zur Verladezone des Sondergebiets weisen.

## **9. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet sind dargestellt: Öffentliche Straßen. Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege etc. einschließlich deren Planungshöhen sind rein nachrichtliche Wiedergaben ohne Festsetzungscharakter.

## **10. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randeinfassungen) sowie entstehende Böschungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und zu erhalten. Sie verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückeigentümer.

## **11. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 26 BauGB)

Es sind Stützmauern in der erforderlichen Höhe (maximal 1,50 m) zugelassen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen sowie Stützmauern bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

Das verbleibende Gelände um die Gebäude ist so zu terrassieren, dass maximale Geländesprünge von 1,50 m entstehen. Zur Herstellung der Geländeübergänge zwischen den einzelnen Baugrundstücken ist das Gelände mit Böschungen im maximalen Böschungsverhältnis 1:1 zu modellieren, oder ggf. mit Stützmauern das Niveau anzugleichen. Es muss ein solcher Abstand von der Grenze eingehalten oder solche Vorkehrungen getroffen und unterhalten werden, dass eine Schädigung des Nachbargrundstücks durch Absturz oder Pressung des Bodens ausgeschlossen ist. Böschungen sind zu bepflanzen.

Das bestehende sowie das geplante Gelände einschließlich aller Geländeänderungen muss in vollem Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Zur Geländemodellierung soll der im Gelände anstehende Boden verwendet werden. Im Bereich



der Grünflächen ist zur Geländemodellierung nur kultivierbarer Oberboden zulässig. In diesem Bereich gilt das Verschlechterungsverbot gemäß BBodSchG und BBodSchV.

## 15. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebote von Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochtone Gehölze) nach den folgenden Listen sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 5 m abweichen.

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt dabei, dass mindestens 4 m<sup>2</sup> zusammenhängende, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden müssen. Die Baumscheibe muss mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern bepflanzt sein. Nicht zulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterung oder andere nicht belebte Bodenabdeckungen. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 12 m<sup>3</sup> Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge etc.) entsprechend zu schützen. Bei Pflanzungen sollte die natürliche Art ohne Sortenzüchtung zum Einsatz kommen. Bei Standorten im direkten Straßenraum kann die Auswahl von Sorten sinnvoll sein. Für die Auswahl von geeigneten Sorten der aufgeführten Baumarten wird auf die jeweils aktuelle Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Straßenbäumen (GALK-Liste) verwiesen.

Mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der nicht überbauten Tiefgaragendachflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern entsprechend Pflanzenliste 3 zu begrünen. Die Standorte der Sträucher auf den Baugrundstücken sind freigestellt.

### **Pflanzenliste 1 (Pfl.1):**

Klein - mittelkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mindestens 15 cm, der Abstand der Baumkronen muss mindestens 3,50 m betragen. Aus diesem Grund sind ausschließlich säulenförmige Bäume zu pflanzen.

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn (Baumform)

### **Pflanzenliste 2 (Pfl.2):**

Klein - großkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mindestens 15 cm

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche (Baumform)
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn (Baumform)
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	-	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde

#### Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume:

An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen des Übergangs zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbisschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen. Die Gehölze sind von lokalen Baumschulen mit Nachweis des Ursprungsgebiets 11 – Südwestdeutsches Bergland nach VWW – Regiosaaten® zu beziehen.

#### **Pflanzenliste 3:**

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

#### Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Gehölze:

2x verpflanzt und im Container oder als Ballenware 60-100cm.

## **II.B Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften (II.B) des bestehenden Bebauungsplans „zur Fuchsklinge“ werden in den dargestellten Teilbereichen wie folgt ergänzt:

### **1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:**

zugelassen sind für Hauptdächer:

- Flachdächer (FD), Dachneigung bis 4°, extensiv begrünt
- Pultdächer (PD), Dachneigung 5 - 15°, extensiv begrünt
- Satteldächer (SD), Dachneigung 30 - 40°

(zur Differenzierung der jeweils zulässigen Dachformen vgl. Planeinschrieb)

Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei oder Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können. Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind unzulässig.

Garagen- und Carportdächer sind als Flachdach (FD) oder Pultdach (PD) anzulegen. Sie sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. Zur Ansaat dient eine niederwüchsige, artenreiche Saatgutmischung mit mindestens 50% Blumen- und 50% Gräseranteil bzw. eine Sedumsprossmischung.

#### **b) Staffelgeschosse**

Bei Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe ist das oberste Geschoss in den Teilbereichen MU3, MU4 und MU5 als Staffelgeschoss auszubilden. Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen dabei auf der zur Erschließungsstraße zugewandten Seite hinter die Außenkante des darunterliegenden Geschosses mindestens 1,50 m zurückspringen. Im MU3 müssen die Außenwände der obersten Geschosse zusätzlich auf der nordöstlichen Grundstücksseite, zur Welzheimer Straße hin, gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen. Im MU 3 ist eine maximale Gebäudehöhe 12,50 nur dann zulässig, wenn eine Einhaltung vom 25 % der Geschossfläche des Gebäudes als Gewerbenutzung ausgewiesen ist.

#### **c) Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte darf zusammen 50 % der jeweiligen Länge des Gebäudes (bei Doppel- und Reihenhäusern jeder Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes) nicht überschreiten. Der senkrechte Abstand zum First muss mindestens 0,50 m, der waagerechte

Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes bzw. der Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mindestens 2,00 m betragen.

**d) Fassadengestaltung:**

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metalle und keine grellen, leuchtenden Farben verwendet werden. Zugelassen sind Holzfassaden, verputzte Fassaden in ortstypischen Farben sowie Naturstein und Glas. Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig. Es muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist.

**2. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO)

Je Betrieb oder Institution ist maximal eine Werbeanlage am Ort der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Einzelne Werbeanlagen sind bis zu einer Länge von 3,00 m zulässig. Werbeanlagen bzw. Einzelbuchstaben dürfen generell eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten.

**3. Einfriedigungen, Außenanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen (Zäune, Hecken) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zugelassen, Gartenmauern sind bis 0,50 m zulässig. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Bei öffentlichen Gehwegen ist kein Mindestabstand einzuhalten.

Stellplätze und Garagenzufahrten sowie Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5).

**4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mit dem Einreichen des Baugesuchs ist mittels Schnitten durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, mögliche Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

## **5. Gestaltung der Tiefgaragen**

Bei der Gestaltung von Tiefgaragen sind die aus dem Gelände ragenden und freiliegenden Gebäudeteile als Natursteinmauer (heimische Natursteine z.B. Kalkstein, Sandstein) und/oder als begrünte Betonmauer herzustellen.

## **6. Stellplätze**

(§§ 37, 74 Abs. 2 Nr.1 und 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- Einfamilienhaus: insgesamt 2 Stellplätze
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis 50 m<sup>2</sup>: insgesamt 3 Stellplätze
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ab 50 m<sup>2</sup>: insgesamt 4 Stellplätze
- Mehrfamilienhaus (ab 3 WE) mit Wohnungen bis 50m<sup>2</sup>: 1 Stellplatz / WE (der Gemeinde nachgewiesene Wohnungen als bezahlbarer Wohnraum: 0,5 Stellplatz / WE)
- Mehrfamilienhaus (ab 3 WE) mit Wohnungen ab 50 m<sup>2</sup>: 1,5 Stellplätze / WE (der Gemeinde nachgewiesene Wohnungen als bezahlbarer Wohnraum: 1 Stellplatz / WE plus zusätzlich 2 überdachte Fahrradstellplätze)

Halbe Stellplätze sind im Ergebnis aufzurunden.

## **7. Geländeänderungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mit dem Einreichen der Baugesuche ist anhand von Schnitten durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, mögliche Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

## **8. Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dächern in Behältern (Retentionszisternen) auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche werden 2 m<sup>3</sup> Speichervolumen benötigt. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Für die Retentionsbehälter können vorzugsweise Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden. Dieser zusätzliche Speicher darf für das

Rückhaltevolumen nicht 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 Ablauf der Zisternen wird an den Regenwasserkanal angeschlossen. **Bei der Wahl eines, bis auf die notwendigen Dachaufbauten oder Einschnitte, vollständig extensiv begrünten Dachs mit mindestens 10 cm Substratschicht zur verzögerten Abgabe des Niederschlagswassers kann auf die Anlage einer Retentionszisterne verzichtet werden.**

Hinweis:

- Sofern mit diesem Wasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an den 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 Gebäudes 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 Regenwasserkanal 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 A.2).
- Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen (Formblatt siehe Anlage A.2).

## II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- keine-

## II.D Hinweise

### 1. Denkmalschutz

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend liegen die als archäologisches Kulturdenkmal gem. §2 DSchG ausgewiesene Seemühle (Obere Mühle), das abgegangene herrschaftliche Seehaus und der abgegangene Seedamm des Weissacher/Cottenweiler Sees. Der See wurde in diesem Bereich um 1231 durch Anlage eines Dammes aufgestaut, und bis 1245 eine erste Mühle errichtet. Archäologische Funde und Befunde, die bis in mittelalterliche Zeit zurückreichen können, sind grundsätzlich auch im näheren Umfeld nicht auszuschließen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DschG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DschG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Ablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 2. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Oberflächenwässer der Landschaft und der Dächer sind dem Regenwasserkanal bzw. Retentionsbecken zuzuleiten. Von dort aus werden sie im Falle von stärkeren Niederschlägen in die Weissach weitergeleitet. Damit stehen sie dem Landschaftswasserhaushalt wieder zur Verfügung.

### 3. Bodenschutz

(BBodSchG, LBodSchAG, § 1 a BauGB)

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

#### **Wiederverwertung von Erdaushub:**

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

**Bodenbelastungen:**

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. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Es wird auf § 3 Abs.4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) hingewiesen: Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

**Geotechnik:**

Die Änderungsbereiche befinden sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) sowie der Erfurt-Formation. Diese werden von quartären Lockergesteinen (lössführende Fließerde, Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (westlichstes Plangebiet) von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



#### **4. Böschungen**

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

#### **5. Erdarbeiten**

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem zuständigen Umweltschutzamt sowie Gesundheitsamt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.

#### **6. Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

#### **7. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

#### **8. Beleuchtungsanlagen**

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Da von der Beleuchtung, vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, negative Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten zu erwarten wären, sind nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten. Eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden. Es sind nur tierfreundliche Leuchtmittel (streulicharm, insektenverträglich) zu verwenden. Beleuchtungsanlagen zur großflächigen und dauerhaften Ausleuchtung von Außenanlagen sind nicht zulässig.

#### **9. Leitungszone**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

#### **10. Barrierefreiheit**

Die Gemeinde weist darauf hin, dass es zweckmäßig ist, möglichst frühzeitig bei der Gebäudeplanung auf eine notwendige Barrierefreiheit und auf eine Eignung für Behinderte zu achten.

## **11. Klimatische Veränderungen**

Bei der Gestaltung von Gebäuden ist auf die klimatischen Veränderungen Rücksicht zu nehmen, d. h. es sollte bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbegebäuden eine Fassadenbegrünung in Betracht gezogen werden, um einer klimatischen Anpassung der Bebauung in der Gemeinde einen Impuls zu geben.

### III. Rechtsgrundlagen

**BauGB (2017):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**BauNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**PlanzV 90 (1990):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**LBO (2010):** Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01. August 2019.

#### IV.      **Verfahrensvermerke**

- |   |   |                   |  |
|---|---|-------------------|--|
| 1.  | Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 und § 13a BauGB)  | am                | 15.07.2021                             |
| 2.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1<br>im Amtsblatt KW 32 (§ 3 Abs. 2 BauGB)   | am                | 12.08.2021                             |
| 3.  | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)  | vom<br>bis        | 20.08.2021<br>27.09.2021               |
| 4.  | Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger<br>öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)<br>Fristverlängerung für RP Stuttgart | vom<br>bis<br>bis | 18.08.2021<br>27.09.2021<br>14.10.2021 |
| Änderung des Geltungsbereichs (ohne Sondergebiet) |   |                   |  |
| 5.  | erneuter Auslegungsbeschluss (§ 4a Abs.3 BauGB)   | am                | 14.07.2022                             |
| 6.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6<br>im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB)   | am                | 21.07.2022                             |
| 7.  | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)  | vom<br>bis        | 29.07.2022<br>02.09.2022               |
| 8.  | Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger<br>öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)                                       | vom<br>bis        | 29.07.2022<br>02.09.2022               |
| 9.  | Satzungsbeschluss<br>(§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW)   | am                |  |

#### **Ausfertigung:**

Hiermit wird bestätigt, dass diese Textteiländerung dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht.

Gemeinde Weissach im Tal, den

.....  
Daniel Bogner  
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften  
durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses  
(§ 10 Abs. 3 BauGB)

am

Zur Beurkundung

Gemeinde Weissach im Tal, den

.....  
Daniel Bogner  
Bürgermeister