



Weissach

GEMEINDE WEISSACH

BEBAUUNGSPLAN „Wengert I Erweiterung, 2. Änderung“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	02.05.2018
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	02.05.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	23.05.2018 bis 25.06.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	22.05.2018
Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	10.12.2018
Erneute Feststellung des Entwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss:	10.12.2018
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom:	02.01.2019
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB:	02.01.2019 bis 04.02.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	25.03.2019

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Weissach, den 01.04.2019




Daniel Töpfer
(Bürgermeister)

03. April 2019

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 25.03.2019



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 147 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 147 18 - 18



Weissach

GEMEINDE WEISSACH

BEBAUUNGSPLAN „Wengert I Erweiterung, 2. Änderung“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	02.05.2018
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	02.05.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	23.05.2018 bis 25.06.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	22.05.2018
Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	10.12.2018
Erneute Feststellung des Entwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss:	10.12.2018
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom:	02.01.2019
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB:	02.01.2019 bis 04.02.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	25.03.2019

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Weissach, den

.....
Daniel Töpfer
(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 25.03.2019



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Wengert I Erweiterung, 2. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wengert I Erweiterung“, rechtskräftig seit 14.09.1982 (siehe Anlage 1), sind **mit folgenden Änderungen und Ergänzungen** Bestandteil des Bebauungsplans „Wengert I Erweiterung, 2. Änderung“:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; background-color: #f4a460; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">WA</div>	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>Zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
---	---

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

GRZ 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
GFZ 0,5	<p>Geschoßflächenzahl (GFZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen (TH max. und FH max.) sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb).</p> <p>Die Traufhöhe (TH max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Sie gilt für jeweils mindestens 2/3 der Dachlängen an den Traufseiten. Die Firsthöhe (FH max.) ist gleich dem</p>

	<p>Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten).</p> <p>Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe, bergseits, gemessen vom festgelegten Gelände bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe), darf bei</p> <p>$Z = I$ max. 3,30 m</p> <p>$Z = I + IU$ max. 3,30 m</p> <p>betragen.</p> <p>Die Traufhöhe, talseits, darf bei</p> <p>$Z = I$ max. 4,80 m</p> <p>$Z = I + IU$ max. 6,10 m</p> <p>betragen.</p>
z.B. II	<p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Siehe Nutzungsschablone</p>

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig</p>
	<p>Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>
	<p>Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Nebenanlagen werden, soweit es Gebäude sind, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.</p> <p>Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Unterirdische bauliche Anlagen wie beispielsweise Keller und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Wengert I Erweiterung, 2. Änderung“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Wengert I Erweiterung“, rechtskräftig seit 14.09.1982 (siehe Anlage 1), sind **mit folgenden Änderungen und Ergänzungen** Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wengert I Erweiterung, 2. Änderung“:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Es sind nur Satteldächer sowie Pultdächer zulässig.</p> <p>Dachneigung siehe Nutzungsschablone Satteldach: Die Eintragungen beziehen sich auf die Sparrenneigung.</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rotbraune bis braune Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Bei Dächern ohne Dachbegrünung sind Zisternen vorzusehen (siehe 2. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser).</p>

2. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	<p>Zisternen</p> <p>Für jedes Gebäude ist eine Einkammerregenwasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) herzustellen, sofern keine Dachbegrünung mit mindestens 12 cm Substratstärke vorhanden ist.</p> <p>Die Zisternen müssen ein Volumen von 1,5 m³ pro 100 m² versiegelter Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ pro Dachfläche, aufweisen. Die Überläufe der Zisternen dürfen an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.</p>
--	--

3. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Im WA 2 ist das Gelände zwischen der Baugrenze und den Straßen „Auf der Steige“ und „Im Wengert“ im Süden des Grundstücks bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe aufzuschütten. Der Höhenunterschied ist abzustaffeln, sodass Stützmauern eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wengert I Erweiterung, 2. Änderung“

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie und das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Baumfällzeiten

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Rodungsarbeiten gem. § 39 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Gehölzschonzeit zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

4. Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Zone III A des Wasserschutzgebietes „Strudelbach“. Die geltende Rechtsverordnung vom 15.11.1994 ist zu berücksichtigen.