

ENTWURF

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Auenwald
Gemarkung Unterbrüden

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften mit Grünordnung

Bebauungsplan

„Stockrain II - 1.Änderung“

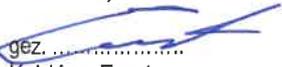
§13a BauGB

Verfahrensvermerke

- | | | |
|---|---------|---------------------------------------|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat (gem. §2 (1) BauGB) | am | 23.07.2018 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses im Mitteilungsblatt (gem. §2 (1) BauGB) | vom bis | 02.08.2018
10.08.2018 - 11.09.2018 |
| 3. Bürgerbeteiligung (gem. §3 (1) BauGB) | am | 17.10.2022 - 17.11.2022 |
| 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. §4 BauGB) | am | 17.10.2022 - 17.11.2022 |
| 5. Satzungsbeschluss (-über den Bebauungsplan gem. §10 (1) BauGB -über die örtl. Bauvorschriften gem. § 74 LBO) | am | 20.03.2023 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung - IN KRAFT GETRETEN (gem. §10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt) | am | 23.03.2023 |

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Stockrain II – 1.Änderung“ stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 20.03.23 überein.

Auenwald, den 23. März 2023
gez. 
Kai-Uwe Ernst
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der jeweils zum ersten Auslegungsbeschluss gültigen Fassung

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften setzen die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs fest (§9 (7) BauGB und §74 (6) LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB und §§1-15 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß §1 (6) 1 BauNVO sind die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB; §§16-20 BauNVO i.V.m. §74 (1) 1 LBO)

GRZ 0,4 – Grundflächenzahl nach §19 BauNVO als Höchstgrenze

GFZ – Geschossflächenzahl keine Festsetzung

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§20 (1) BauNVO und §2 (6) LBO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.

1.4 Bauweise (§9 (1) Nr.2+4 BauGB und §22 BauNVO)

ED= offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

Untergeordnete Bauteile nach § 5 (6) LBO dürfen die Baugrenzen überschreiten.

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

Firstichtung entsprechend Planeinschrieb.

1.7 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, in den nicht überbaubaren

Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen sind Pergolen, Gebäude bis 20m³ umbauten Raumes, wie Gewächshäuser, Wintergärten, Gerätehütten, etc.

1.8 Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.9 Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

Die zeichnerische Darstellung der Verkehrsflächen gibt die max. Ausdehnung wieder.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Verbindungsweg von der Lugstraße zu Im Stockrain als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Sie dient dem Fuß- und Radverkehr. Die direkt angrenzenden Grundstücke können in den Bereichen, die nicht mit einem Zufahrtsverbot belegt sind, mit Anliegerverkehr angedient werden. Es gelten jedoch folgende Einschränkungen: Bauplatz Nr. ② darf nur von der „Lugstraße“ aus angedient werden. Bauplatz Nr. ① darf nur von „Im Stockrain“ aus angedient werden.

1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) 26 BauGB)

Zur Befestigung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine sowie Lampenfundamente entlang den Grundstücksgrenzen in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

1.11 Garagen und Stellplätze (§9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (§31 (1) BauGB).

1.12 Höhenlage der baulichen Anlage (§9 (3) BauGB, § 16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Bezugshöhe (BZH)– siehe Planeinschrieb
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die BZH – entsprechend Planeinschrieb
- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die BZH – entsprechend Planeinschrieb

Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann innerhalb dieser Vorgaben frei gewählt werden.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut

Firsthöhe= größte Höhe der Dachflächen.

Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Dritteln der Gebäudelänge einzuhalten.

1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a BauGB)

Pfg 1 (Pflanzgebot 1): → Flächenhaftes Pflanzgebot, nach Vorgabe Büro Roosplan

Pfg 2 (Pflanzgebot 2): → Anpflanzen von Einzelbäumen, nach Vorgabe Büro Roosplan

1.14 Leitungsrechte (§9 (1) 21 BauGB)

LR - Leitungsrecht zugunsten der Bauplatzfläche Nr.2 zur gemeinsamen Entwässerung in den bestehenden Abwasseranschluss auf Bauplatzfläche Nr.1.

2 Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB und §74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung (§74 (1) 1 LBO)

Dachform entsprechend Planeinschrieb: Satteldach 30-40°.

Die Hauptfirstrichtung und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Abweichungen zulässig.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind bei geneigten Dachflächen nur Satteldächer zulässig. Werden Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdächern ausgeführt, so sind diese extensiv zu begrünen.

Dachdeckung: Geneigte Dächer sind mit Ziegeln oder Pfannen zu decken. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Dachlänge in Anspruch nehmen und müssen mindestens einen Abstand von 1,5m (in der Dachebene gemessen) vom Organg einhalten. Dachaufbauten dürfen erst 1m unterhalb des Firstes ansetzen.

Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswerte 20-80 nach Eurocolorsystem).

2.2 Außenanlagen (§74 (1) 3 LBO)

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Form von Mauern nicht zulässig und dürfen Holzzäune eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten. Des Weiteren sind Maschendrahtzäune nur dann zulässig, wenn sie in Hecken eingebunden sind. Zur Straße hin sind Einfriedungen um mindestens 0,50m zurückzusetzen.

Oberirdische Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotter, Rasenpflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.) mit einem Abflussbeiwert $< 0,5$ herzustellen.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.3 Stellplatzverpflichtung (§74 (2) 2 LBO)

Pro Wohneinheit über 30m² sind 2 Stellplätze herzustellen. Es wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Auenwald verwiesen.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§74 (3) LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,5m ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf sind zulässig.

Größere Geländeänderungen können zugelassen werden.

Geländeänderungen müssen im vollen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

2.5 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§9 (2a) BauGB)

Abweichend zu § 6 (1) 2 LBO ist eine Wandfläche bis 27m² zulässig. Berechnungsgrundlage ist das Nachbargelände an der Grenze.

2.6 Einbau von Zisternen (§74 (3) 2 LBO)

Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist zur zeitweiligen Regenrückhaltung und langsamen Abwirtschaftung in Zisternen aufzufangen. Als Bemessungswert für das Rückhaltevolumen sind 2m³ je 100m² Dachfläche anzusetzen. Die Abgabemenge pro m³ Regenrückhaltung darf 0,2 Liter pro Sekunde nicht überschreiten.

Für das Rückhaltevolumen darf eine eventuelle Regenspeicherung für Gieß- und Brauchwasser nicht in Ansatz gebracht werden.

3 Hinweise

3.1 Höhenbezug

Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System

3.2 Entwässerung

Es ist im Zuge der jeweiligen Bauantragsplanung zu prüfen, ob eine Entwässerung in den bereits verlegten Entwässerungsanschluss auf der Bauplatzfläche Nr. ① im Freispiegel möglich ist.

3.3 Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen auf Grund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zu dauerhaften Grundwasserableitungen nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig. Das Merkblatt des Landratsamt Rems-Murr-Kreis „Bauen im Grundwasser“ ist zu beachten.

3.4 Hochwasserschutz

Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz sind geeignete Rückstausicherungen in die Grundstücksentwässerung einzubauen. Die Rückstauenebene ist die Straßenoberkante.

3.5 Bodenfunde

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Sofern bei Ausgrabungsarbeiten Bodenfunde entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.6 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchAG), insbesondere §4, sind im Zuge aller Baumaßnahmen einzuhalten. In diesem Sinne gelten die getroffenen Regelungen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“.

Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis (Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachgruppe Boden und Grundwasserschutz, sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit) mitzuteilen.

Wiederverwertung von Erdaushub: Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Es wird ausdrücklich auf §202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ verwiesen.

3.7 Auffüllungen und Abgrabungen

Bei allen Auffüllungen und Abgrabungen sind neben erdstatischen Gesichtspunkten auch die fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes, insbesondere §12 BbodSchV zu beachten.

Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

gefertigt: Backnang, 13.06.2018
geändert: 26.04.2022

ANDREAS WEBER
INGENIEURBÜRO 
Beratung | Vermessung | Planung

71522 Backnang - Beim Erlenwäldchen 8 - Tel. 0 71 91 / 5 93 40 - Fax 0 71 91 / 36 83 91
70327 Stuttgart - Am Westkal 9A - Tel. 0 7 11 / 4 0 7 72 72 - Fax 0 7 11 / 4 0 7 72 73
74427 Plochingen - Marktplatz 3 - Tel. 0 79 71 / 9 12 44 35 - Fax 0 79 71 / 9 12 44 36

• Gleisvermessung
• Bauvermessung
• GPS- und Ingenieurvermessung
• Laserscanning - Bauwerksdokumentation
• Bebauungspläne
• Deformations- und Setzungsmessung
• Lage- und Höhenetze
• Lagepläne zum Baumantrag
ib.weber@t-online.de
www.vermessungsbuero-weber.de

