

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM

B E B A U U N G S P L A N

„Backnanger Straße 25-29“

In Unterweissach

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

- BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. I S.674) m.W.v 30.04.2022
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- LBO: Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1)
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 18.12.1990 (BGBl 1991 | S. 58), zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §9 (1) BauGB

Bauliche Nutzung entsprechend den Einschrieben im Lageplan

1. Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO

Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO)

1.1 Ausnahmen

Ausnahmen im Sinne von § 6a (3) Nr. 1-2 BauNVO sind gem. §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl §19 (1) BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Einschrieben im Lageplan festgesetzt.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan als Höchstgrenze.

- 2.3 max. zulässige Anzahl von Wohneinheiten
- Teilbereich 1 mit max. 8 Wohneinheiten
 - Teilbereich 2 mit max. 7 Wohneinheiten
 - Teilbereich 3 mit max. 10 Wohneinheiten
 - Teilbereich 4 mit max. 4 Wohneinheiten

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Die im Plan festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Die gewählte EFH kann um +/- 0,50m nach oben oder unten abweichen. Die Gebäudehöhe wird von der festgesetzten EFH aus gemessen.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch den Schnittpunkt Dachhaut mit Außenkante Außenwand / Traufhöhe (TH) bzw. durch die Oberkante Attika.
- Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH/TH) ist bei geneigten Dächern sowie Flachdächern wie folgt festgesetzt:
 - o Teilbereich 1:
Nur Satteldächer mit GH max. 8,50 m
 - o Teilbereich 2:
bei geneigten Dächern 8,50 m; bei Flachdächern 9,50 m über der festgesetzten EFH.
 - o Teilbereich 3:
bei geneigten Dächern 8,50 m; bei Flachdächern 9,50 m über der festgesetzten EFH.
 - o Teilbereich 4:
bei geneigten Dächern 6,50 m; bei Flachdächern 7,50 m über der festgesetzten EFH.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. §23 (3) Nr. 1-2 BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend der Regelung gemäß §5 (6) LBO ist zulässig.

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

4.1 Garagen und Carports

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vor Garagen ist auf privaten Grundstücksflächen ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzulegen.

4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig sofern sie nicht mehr als 1m über bestehendes Gelände herausragen.

4.3 Stellplätze & Mülleinhausungen

Stellplätze sowie Mülleinhausungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers §9 (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 Grundstückseigentümer.

6. Versorgungsflächen

Im Bebauungsplangeltungsbereich sind Flächen für Netzstationen o. ä. zur Stromversorgung zu dulden bzw. an den entsprechenden Betreiber entgeltlich abzutreten.

7. Pflanzgebot (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Zur Durchgrünung des Wohngebietes ist auf Grundstücken mit einer Grundstücksfläche von mehr als 250 m², je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm mit einem Stammumfang von mind. 15 cm laut Anlage 1 „Pflanzliste“ anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 5 m abweichen.

Bei Pflanzungen sollte die natürliche Art ohne Sortenzüchtung zum Einsatz kommen. Bei Standorten im direkten Straßenraum kann die Auswahl von entsprechend geeigneten 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.

Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Standorte für Sträucher auf den Baugrundstücken sind freigestellt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN §74 LBO Baden-Württemberg

1. Äußere Gestaltung §74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

zugelassen sind für Hauptdächer:

- Satteldächer (SD), Dachneigung 30-40°
- Pultdächer (PD), Dachneigung 5-15°
- Flachdächer (FD), Dachneigung bis 4° mit extensiver Dachbegrünung

Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen aus stark reflektierenden Materialien.

1.2 Flachdächer (FD), Dachneigung bis 4°

Flachdächer sind als extensiv begrünte Dächer mit einer Substrataufbauhöhe im Mittel von mind. 12cm auszuführen.

Als Saatgut ist niederwüchsige Begrünung mit artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Arten zu verwenden. Z. B. 50% Gräser / 50% Blumen mit Sedumsprossen.

Es soll die Biodiversität mittels der extensiven Begrünung unterstützt und gefördert werden. Hierfür sollte mit einer Saatgutmischung wie z.B. „Sedum-Kräuterflur“ eine gute Basis gesetzt werden. Es ist darauf zu achten, dass durch kleinere Anhäufungen des Substrats sowie Schaffung weiterer Vegetationsflächen mit Sandlinsen, Kies oder Schotter-flächen, temporären Wasserflächen sowie

Totholz und Nisthilfen sogenannte Biodiversitätsmodule integriert werden, um die Artenvielfalt zu fördern.

Es ist darauf zu achten, dass mehrere Arten einen unterschiedlichen Blütenzeitraum haben, sodass die Bienen, Schmetterlinge, Hummeln und auch andere Bestäuber ausreichend Nektar finden können. Hierfür eignet sich die Pflanzliste „Bienenweide“.

(Als Planungshilfe wird z. B. auf „Biodiversitäts-Gründach“ von ZinCo oder Merkblatt „Die Anleitung für die Neuanlage begrünter Dachflächen“ von Rieger-Hofmann verwiesen.)

1.3 Dachaufbauten

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte darf zusammen 50% der jeweiligen Länge des Gebäudes (bei Doppel- und Reihenhäuser jeder Wohneinheit bzw. jeden Teil des Gebäudes) nicht überschreiten. Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 0,50 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes bzw. der Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mindestens 1,50 m betragen. Bei Doppel- und Reihenhäusern muss der Abstand der Gauben zur gemeinsamen Brandwand mindestens 1,25 m betragen.

Unterschiedliche Dachformen bei Gauben (Giebelgauben, SchlepPGAuben, Flachdachgauben etc.) auf einem Gebäude bzw. Doppelhäusern sind nicht zulässig.

1.4 Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metalle und keine grellen, leuchtenden, Farben verwendet werden.

Zugelassen sind Holzfassade, 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 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig. Dies bedeutet 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 (1) Nr. 2 LBO

Je Betrieb oder Institution ist maximal eine Werbeanlage am Ort der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Werbeanlagen sind nur im Unter- / 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. Einfriedungen und Außenanlagen §74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen (Zäune, Hecken) sind zulässig. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, sofern kein öffentlicher Gehweg angrenzt.

Stellplätze und Gargenzufahrten 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. Stellplatznachweis § 74 (2) Nr. 1-2 LBO

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

Einfamilienhaus: insgesamt 2 Stellplätze

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis 50m²: insgesamt 3 Stellplätze
 - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ab 50m²: insgesamt 4 Stellplätze
 - Mehrfamilienhaus (ab 3WE) mit Wohnungen bis 50m: 1 Stellplatz / WE
 - Mehrfamilienhaus (ab 3 WE) mit Wohnungen ab 50m²: 1,5 Stellplätze / WE
- Halbe Stellplätze sind im Ergebnis aufzurunden.

5. **Geländeveränderungen** §74 (1) Nr. 3 LBO

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

6. **Niederschlagswasser** §74 (3) Nr. 2 LBO

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dächern in Behältern (Retentionszisterne) auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird. Pro angefangene 100 m² Dachfläche werden 2 m³ 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 Drosselung leerläuft, um das Volumen vor dem nächsten Regen wieder zur Verfügung zu haben. Der Ablauf der Zisterne wird an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Bei der Wahl eines bis auf die Dachaufbauten oder Einschnitte, vollständig extensiv begrüntes Dach mit mind. 12 cm Substratschicht, somit verzögerter 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 zur erfolgen; hierzu wird auf die DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen.
- Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser wird dem Mischwasserkanal 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.
- Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach §13 (3) der Trinkwasserversorgung anzuzeigen.

C. **HINWEISE**

1. Rückstauebene

Abwasser- und Entwässerungsmöglichkeiten unter dem Straßenniveau (natürliche Rückstauebene) sind gegen Rückstau zu sichern.

2. Bodenschutz

Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, sind im Zuge aller Baumaßnahmen zu beachten und einzuhalten. In diesem Sinne gelten die getroffenen Regelungen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ in jeweils aktuell gültiger Fassung.

Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so sind diese umgehend dem Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Gewässerschutz mitzuteilen.

3. Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt „Rems-Murr-Kreis“ als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit zulässig. Das Einlegen von Dränagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist unzulässig.

4. Beseitigung Niederschlagswasser

Entsprechend §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Durch die Bebauung darf der Wasserabfluss des Grundstücks nicht erhöht werden.

Im betreffenden Bebauungsplan „Backnanger Strasse“ wird im Mischsystem entwässert. Terrassen, Stellplätze, Wege und Hofbefestigungen sind wasserdurchlässig auszubilden.

5. Denkmalpflege

Der Fund von Kulturdenkmalen ist der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird verwiesen.

6. Leitungsrecht

Gründungen entlang eingetragener Leitungsrechte haben nach Abstimmung mit dem jeweils Begünstigten zu erfolgen. Eine Lastabtragung in diesen Bereich auf die Leitungen ist unzulässig.

Gefertigt: 11.11.2022 | 06.06.2023 | 04.09.2023

Architekturbüro Ulrich Ettle

Freier Architekt Dipl. Ing. (FH)
Trinkgasse 16 | 71546 Aspach – Rietenau
Tel:07191/92 03 82 | info@architekt-ettle.de