

Gemeine Weissach im Tal

OT Oberweissach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Mittelwiesen"

nach § 13b BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: 24.03.2021



Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 – 73529-0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

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

Projektnummer: 20.118

INHALT

SEITE

I.	Textliche Festsetzungen.....	1
	I.A Planungsrechtliche Festsetzungen	1
	I.B Örtliche Bauvorschriften.....	4
	I.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise.....	5
II	Rechtsgrundlagen.....	10
III	Verfahrensvermerke.....	11

I. Textliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem planzeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

I.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 3 BauGB, sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

I.A.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

Wohngebäude,

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

I.A.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

I.A.2.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normal Null (NN):

Die gewählte EFH kann von der im planzeichnerischen Teil festgesetzten EFH um +/- 0,50 m abweichen. (Bei Abweichungen nach unten sind Belange der Hochwassersicherheit betroffen.)

Höhe baulicher Anlagen als Maximum:

Die Traufhöhen (TH) und die Firsthöhen (FH) werden von der im planzeichnerisch festgesetzten EFH bis Oberkante Dachhaut gemessen. Die Traufhöhe wird an der Außenwand gemessen und gilt auch für Dachaufbauten.

I.A.2.2 Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

nach Eintrag im Planzeichnerischen Teil

I.A.3. Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.

I.A.4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im planzeichnerischen Teil festgesetzt.

Terrassen, Garagen, Carports und offene Stellplätze, Müllbehälterstandplätze, Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.A.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Lageplan gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des hinterliegenden Grundstücks ist für die Erschließung erforderlich.

Leitungsrecht zugunsten der angeschlossenen Grundstücke zur Ableitung des Schmutzwassers.

Leitungsrecht entlang der nordwestgrenze des Grundstücks zugunsten der Öffentlichkeit (oder der angeschlossenen Grundstücke) zur oberirdischen Ableitung von Regenwasser (ehemaliger Wassergraben).

I.A.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

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

Nicht zugelassen sind bei Attiken und Dacheindeckungen unbeschichtetes Zink, Blei, Kupfer oder andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund oder das Gewässer gelangen können.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten, ist für Glasflächen und Glasfassaden mit einer Größe von mehr als 2 m² ausschließlich der Verwendung von Vogelschutzglas zulässig. Es muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist oder flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist.

I.A.7. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Einzelbaumpflanzgebote

Auf den im planzeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind großkronige, heimische Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, 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, dass mindestens 4 m² zusammenhängende, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden muss. Die Baumscheibe ist mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterung oder andere nicht belebte Bodenabdeckungen. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 12 m³ Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge, etc.) zu schützen. Bei Pflanzungen sind generell die natürlichen einheimischen Arten, zu verwenden.

Flachdachbegrünungen

Flachdächer sind zu begrünen. Der Aufbau einer 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 % Blumenanteil und restlichen Gräsern bzw. Sedumsprossenmischung. Solarenergieanlagen können auf begrüntem Dächern zugelassen werden, wenn die Modulunterkanten in einem Abstand über dem Substrat von mindestens 20 cm aufgeständert werden, die Modulneigung mindestens 10° betragen, zwischen den Modulreihen ein Abstand von mindestens 50 cm eingehalten ist und keine satteldach- oder schmetterlingsförmige Anordnungen der Modulreihen gewählt wurde.

I.B Örtliche Bauvorschriften

(§74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

I.B.1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

festgesetzt sind für Dächer von Hauptgebäuden:

- Satteldächer (SD), Dachneigung $25 \pm 5^\circ$
- Flachdächer (FD), Dachneigung bis 15° , begrünt, bis zur maximalen TH

Dächer für Nebengebäude: Flachdächer (FD), Dachneigung bis 15° , begrünt.

Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen aus unbeschichteten Metallen sowie grelle und leuchtende Farben, glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind (bis auf Solarenergieanlagen) unzulässig.

I.B.2. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung: Es sind zwei Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

I.B.3. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von nicht begrüntem Dächern ist in Retentionszisternen oder oberirdischen Grabenanlagen oder Grasmulden zurückzuhalten. Pro angefangene 100 m^2 Dachfläche sind 2 m^3 Speichervolumen herzustellen und mit einem Drosselabfluss von höchstens $0,15 \text{ l/s}$ pro 100 m^2 in den Mischwasserkanal zu versehen. Weiteren Zisternen oder Zisternenvolumen zur Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung herzustellen, ist zulässig.

I.B.4. Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m^2 und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

I.B.5. Außenantennen

(§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

An jedem Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig. Sämtliche Antennenanlagen sind so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

I.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

I.C.1. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

I.C.2. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Es befindet sich aber ca. 350 m östlich des festgesetzten Wasserschutzgebietes "TB VI, VII, VIII, X, XII" (LUBW-Nr.: 119-230). Das Wasserschutzgebiet hat mit dem Datum vom 29.12.1983 eine sehr lange zurückliegende Rechtsverordnung. Bei diesem Wasserschutzgebiet ist unklar, ob es noch den heutigen Richtlinien zur Abgrenzung von Wasserschutzgebieten entspricht oder ob die Schutzgebietenzonen zu klein bemessen sind. Eine Überprüfung und gegebenenfalls Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes ist zu empfehlen. Bei Prüfungsbedarf wird auf die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW, Technische Regel, Arbeitsblatt W101 in der aktuellen Fassung vom März 2021) verwiesen.

Bauvorhaben im Plangebiet können bei Untergeschossen oder Kellern zu Eingriffen ins Grundwasser führen. Eingriffe in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche rechtzeitig beim Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu beantragen ist. Auf das online verfügbare Merkblatt "Bauen im Grundwasser" wird hingewiesen.

Auf § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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. Es ist sinnvoll, dies gleich bei der Planung von Stellplätzen, Zuwegungen, Terrassenflächen oder Vordächern zu beachten auch wenn die Entwässerung derzeit noch im Mischsystem erfolgen sollte.

Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität (Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung) ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen. Auf das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" wird verwiesen.

Die Fläche liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten im HQ100 Bereich (274,3 müNN), wird jedoch davon nach dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vom 18.05.2021 durch den Bau der Rückhaltebecken nicht mehr betroffen sein. Versagen die Hochwasserschutzeinrichtungen oder tritt ein extremes Hochwasser auf, kann der Wasserspiegel bis zu einer Höhe von 274,6 müNN steigen (HQextrem). Entsprechende Schutzmaßnahmen, insbesondere der Kellerräume und Garagen werden empfohlen. Eine Berechnung für Starkregenereignisse liegt für die Gemeinde noch nicht vor.

I.C.3. Bodenschutz (BBodSchG, LBodSchAG)

Die Regelungen „Bodenschutz“ bei Baumaßnahmen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu berücksichtigen (siehe Anhang 3.4).

Gemäß § 3 Abs.4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) gilt: 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. Ein Erdmassenausgleich im Sinne des aktuellen LkreiWiG ist aufgrund der Höhenlage des geplanten Gebäudes möglich.

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.

Geologie: Nach den Daten des LGRB liegt das Gebiet im Bereich des Auelehms bzw. der holozänen Abschwemmassen. Mit wenig tragfähigen Bodenverhältnissen ist zu rechnen.

I.C.4. Verbot von Schottergärten

Auf § 9 Abs.1 LBO und § 21a NatSchG BW wird hingewiesen: Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs.1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner Wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

I.C.5. Rodungszeiten

Gemäß § 39 Abs.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es nicht erlaubt, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Baumrodungen können auch im Zeitraum ab 01. März bis 30. September möglich sein, wenn die Bäume vorher durch einen anerkannten Biologen untersucht und freigegeben worden sind. Sträucher dürfen ausschließlich in den Wintermonaten gerodet werden. Voraussetzung ist, dass keine Brutvögel oder Fledermäuse in ihrem Lebensraum betroffen sind.

I.C.6. Altlasten

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

Das Gelände wurde bisher nicht auf Kampfmittelfreiheit untersucht.

I.C.7. Nutzung der Solarenergie und Dachbegrünung

Das überarbeitete Klimaschutzgesetz Baden- Württemberg enthält für Nichtwohngebäude/Wohngebäude eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Anträgen auf Baugenehmigung, die ab 01.01.2022/01.05.2022 bei der zuständigen Behörde eingehen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften im Plangebiet allgemein zulässig und empfohlen. Die vielfältigen positiven Eigenschaften eines Gründachs für das innerörtliche Kleinklima, Staubbindung, die Niederschlagswasserrückhaltung, Bauwerksschutz, Wärmeisolierung und Hitzeschutz, sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden kombiniert mit der solaren Ausnutzung durch Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen. Dabei wird die Leistungsfähigkeit der Solaranlagen durch die Verdunstungskühle der darunter befindlichen Vegetation noch gesteigert. Es entsteht ein Synergieeffekt.

I.C.8. Beleuchtungsanlagen

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

Es wird auf den neuen § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung der Gemeinden für neu zu errichtenden Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (ab 1.1.2021) ableiten lässt (s. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020, GBl. vom 30. Juli 2020, S. 651 ff.): Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und

insektenfreundlich zu gestalten. Vegetation (z.B. Grünflächen, Bäume, Büsche) und Gewässer dürfen nicht beleuchtet werden. Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze. Leuchtdichten für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtenden Flächen von max. 100 Candela/Quadratmeter für max. 10 m² Flächen, 5 Candela/Quadratmeter für größere Flächen. Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo/Namen) sind zu vermeiden. Lichtlenkung nur durch voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio = 0 %, besser Lichtstärkeklasse G6). Daher ist auf Bodenstrahler, freistrahrende Röhren und Kugelleuchten zu verzichten. Lichtpunkthöhen (an Gebäude oder auf Masten) sind so niedrig zu wählen, damit keine Abstrahlung über die Nutzungsfläche hinaus erfolgt. Auf die Nutzungszeit bedarfsorientierte Beleuchtung soll durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder Smart Technologien zeitlich begrenzt sein. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit bernsteinfarbenen bis max. warmweißen Farbtemperaturen (Orientierung 1800 bis max. 3000 Kelvin) zu verwenden. Wechsellicht (Änderungen des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

I.C.9. Barrierefreiheit

Es wird auf § 35 LBO hingewiesen: In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden, wenn die gesamte Grundfläche dieser Wohnungen die Grundfläche der Nutzungseinheiten des Erdgeschosses nicht unterschreitet. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

Es wird empfohlen, dies auch bei der Planung von Einfamilienhäusern zu beachten.

I.C.10. Landwirtschaftliche Emissionen benachbarter Grundstücke

Das Landwirtschaftsamt weist darauf hin, dass von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen üblicherweise Emissionen von Gerüchen, Lärm und Staub ausgehen, die in einem gewissen Rahmen toleriert werden sollten bzw. zu tolerieren sind.

I.C.11. Stellplätze

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, geändert 2011 S. 25) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen. (Dies sind Mindestmaße und für heute normale PKW zu wenig). Die Verkehrsflächen können schmaler sein, die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.

I.C.12. Ausfahrt auf die Ebniseestraße

Eine vernünftige Möglichkeit bzw. Abstellmöglichkeiten für Handwerkerfahrzeuge, Paketdienste u.ä. Anlieferungsfahrzeuge ist nicht vorhanden. Auch ein Befahren und anschließendes Wenden von Müllfahrzeugen ist auf der mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastender Fläche nicht möglich. Alternativ müssen die Anwohner alle Müllsammelbehälter immer vor an die Ebniseestraße stellen.

Der Zufahrtsbereich auf die Ebniseestraße bzw. auf die Öffentliche Verkehrsfläche muss so angelegt sein, dass die Sichtfelder nicht durch bauliche Anlagen (Stützmauern, Tore, o.ä.) oder Anpflanzungen bzw. bestehenden Bewuchs eingeschränkt werden. Dabei muss vor der Einfahrt in den Öffentlichen Verkehrsraum hinreichend Aufstellfläche vorhanden sein, von der aus gesetzlich vorgeschriebenen Sichtweiten (gemäß den Vorgaben der RAST 06) für Grundstücksausfahrten eingehalten werden.

I.C.13. Hinweise zur Abfallentsorgung

Im Rahmen der Überlassungspflicht nach § 17 Abs. 1 und 2 KrWG ist das Grundstück an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung anzuschließen. Generell kann die Leerung der Behälter nur erfolgen, wenn diese an den öffentlich zugänglichen Straßenrand gestellt werden. Hierfür muss ein ausreichender Sammelplatz für die Müllbehälter vorgehalten werden. Da das Grundstück nur durch eine Sackgasse erschlossen ist, müssen die Tonnen an der Ebniseestraße oder der Talstraße bereit gestellt werden.

II 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.

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

