



# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **„Hauäcker Hohnweiler“**

### **TEXTTEIL**

Stand 25.09.2017/d

Ausgefertigt

Die textlichen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes und der originalen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 24.09.2018 zum Ausdruck kommt, überein.

Auenwald, den 25.09.2018

Ostfalk Bürgermeister

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

## B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 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.

Das gilt insbesondere für die geringen einbezogenen Bereiche des seit dem 02.12.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Stahlfeld“

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB

#### 1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1-3 BauNVO:

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr.4 Gartenbaubetriebe

Nr.5 Tankstellen

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

## 1.2 **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** §9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

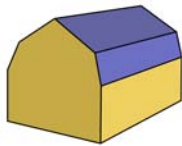
1.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO nach Eintrag im Lageplan. Von der festgesetzten EFH in m über NN darf mit der tatsächlichen EFH nach unten beliebig abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO

Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen, bei Flachdächern bis Oberkante Attika bzw. Oberkante Balkon- oder Dachterrassenbrüstung. Die Traufhöhe gilt auch für Dachaufbauten und -gauben.

Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist nur eine Traufhöhe von maximal 4,0 m, eine Gebäudehöhe von maximal 8,6 m und eine Dachneigung von zwingend 30° (Altgrad) zulässig. Sind sich alle Eigentümer einig, kann für beide Doppelhaushälften oder alle Gebäude der Hausgruppe einheitlich eine andere Traufhöhe (je nach Eintrag im Lageplan) und eine andere Dachneigung zugelassen werden.



Das zweite Obergeschoss darf kein Vollgeschoss sein (Erdgeschoss und erstes Obergeschoss dürfen). Ein Mansarddach (und seine abgewandelten Formen wie z.B. Laternendach, Zollingerdach und Tonnendach) sind also oberhalb der im Lageplan festgesetzten Traufhöhe nicht zulässig. Ansonsten keine Beschränkungen der Dachform.

Nur im gekennzeichneten Bereich (Traufhöhen von maximal 8,5 m und Gebäudehöhen von maximal 12,0 m) dürfen alle Geschosse ein Vollgeschoss sein. In diesem Bereich darf die Traufhöhe bis zur maximalen Gebäudehöhe erhöht werden, wenn dieses Geschoss allseits (mit Ausnahme der Treppenhäuser bzw. Aufzugsschächte) um mindestens 2,0 m von den Gebäudekanten abgerückt ist. Das Abrücken gilt auch für Dachneigungen über 60°.

## 1.3 **BAUWEISE** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO - nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

## 1.4 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

Im gekennzeichneten Bereich (Traufhöhen von maximal 8,5 m und Gebäudehöhen von maximal 12,0 m) sind Gebäudeteile unterhalb der festgesetzten EFH (z.B. Tiefgaragen, Kellerräume Abstellräume) sowie Balkone und Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

- 1.5 VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.3 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -  
1.5.1 Fahrbahn,  
1.5.2 Gehweg, Fußweg,  
1.5.3 Mischverkehrsfläche  
1.5.4 Öffentliche Parkplätze  
1.5.5 Höhenlage der Verkehrsflächen

- 1.6 VERSORGUNGFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB  
Umspannstation, Nahwärmezentrale und Druckerhöhungsstation sowie Regenrückhaltebecken nach Eintrag im Lageplan

- 1.7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB  
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

- 1.8 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -  
1.8.1 öffentliche Grünfläche z.B. Ortsrandeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen, Kaltluftabfluss (Kinderspielen zulässig), weitere Eintragungen im Lageplan.  
1.8.2 Private Grünfläche Wiese, Obstwiese, oder gärtnerische Nutzung zulässig. Es kann eine Geschirrhütte bis 20 cbm pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zugelassen werden.

- 1.9 PFLANZGEBOTE** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

Hochstämmige großkronige Laubbäume  
Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum L.</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Waldkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden. Folgende heimische Sorten werden empfohlen:

Apfelhochstämmige Mostsorten:	Birnenhochstämmige
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Gehrer's Rambour	Champagner Bratbirne
Bittenfelder	Oberösterreich. Weinbirne
Bohnapfel	Gelbmöstler

Tafelsorten:	
Berlepsch	Gute Luise
Brettacher	Conference
Champagner-Renette	Gellerts Butterbirne
Gewürzluiken	Köstliche aus Charneu
Glockenapfel	Stuttgarter Geißhirtle
Gravensteiner	Pastorenbirne
Jacob-Fischer	
Kaiser Wilhelm	
Roter Boskop	
Theuringer Rambour	
Öhringer Blutstreifling	
Zabergäu-Renette	
Zuccalmaglios-Renette	

## **1.10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND**

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

- 1.10.1 Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).
- 1.10.2 Straßenböschungen: Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 Abs. 7 LBO

### 2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

2.1.1 **Dachform und -neigung** in Altgrad: Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist nur eine Traufhöhe von maximal 4,0 m, eine Gebäudehöhe von maximal 8,6 m und eine Dachneigung von zwingend 30° (Altgrad) zulässig. Sind sich alle Eigentümer einig, kann für beide Doppelhaushälften oder alle Gebäude der Hausgruppe einheitlich eine andere Dachneigung (auch Flachdach) zugelassen werden.

2.1.2 **Dachdeckung:** Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen, sowie anthrazitfarbenen Farbtönen oder Dachbegrünungen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig, Schlepp- und Segmentbogengauben können auch mit Dachdeckungen in nicht reflektierenden Metallfarben zugelassen werden.

2.1.3 **Dachaufbauten** und -einschnitte: Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird.

2.1.4 **Fassadengestaltung:** Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

### 2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN § 74 Abs.1 Nr. 2 und § 11 Abs. 4 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig.

### 2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

2.3.1 Müllbehälterstandplätze: Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.3.2 Flächen für Stellplätze: Ort beton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.

### 2.4 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

### 2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG § 74 Abs.2 Nr. 2 LBO

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen .

Bei Mehrfamilienwohngebäuden über fünf Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

### **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

§ 9 Abs. 6 BauGB

#### **3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG**

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt des Rems-Murr-Kreises zu erfragen.

#### **3.2 BODENDENKMALE**

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung 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.

#### **3.3 BODENSCHUTZ**

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes sind zu beachten .

#### **3.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -**

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen unbekanntes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt des Rems-Murr-Kreises sofort zu verständigen.

### **3.5 HINWEISE ZUR GESTALTUNG VON FLÄCHEN UND AUSFÜHRUNG VON EINRICHTUNGEN ZUR EINDÄMMUNG VON KRIMINALITÄT**

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums ist bereit, Bauinteressenten auf dem Gebiet der Kriminalitätsvorsorge zu beraten.

Sie empfiehlt, das Wohnfeld kommunikationsfreundlich und -fördernd zu gestalten und auch Parkplätze übersichtlich anzulegen und die Sicht nicht durch überdimensionierte Bepflanzung zu verdecken. Niedrige Bepflanzung und hochstämmige Bäume sind deshalb zu bevorzugen.

Hauseingänge sollten von der Straße aus einsehbar sein. Auch hier ist eine niedere Bepflanzung und eine ausreichende Beleuchtung sinnvoll.

Anbauten, Aufbauten, Mauern, stabile Rankgerüste, Müllgefäße oder Müllcontainer können den Zugang zu Fenstern und Balkonen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss erleichtern, insbesondere dann, wenn sie nicht von der Straße oder den anderen Wohnungen aus einsehbar sind.

Es wird empfohlen, Wohngebäude mit einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach ENV 1627 WK 2-4 auszustatten.

### **3.6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten.

Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Gehölzfällungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht außerhalb der Vegetationsperiode oder nach § 39 NatSchG durchzuführen.

Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Ziffer 8 Satz 3 NatSchG BW sind umweltverträgliche Beleuchtungen vorzusehen (LED-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten, die Leuchtkörper dürfen nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

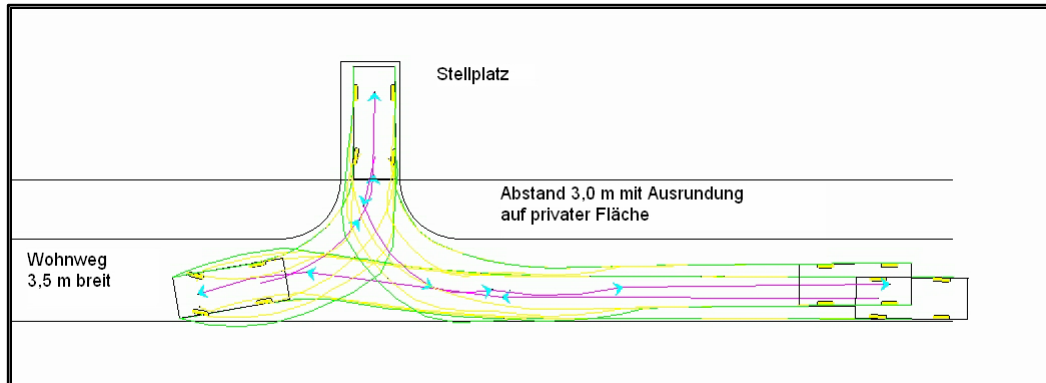
Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Zur Feldflur hin sind bei flächigen Glasfassaden und Fenstern zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel eher wahrnehmbaren Omnilux-Scheiben empfohlen.



### 3.7 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. Die öffentlichen Verkehrsflächen können schmaler sein, die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.



Nach den Regelungen der Straßenverkehrsordnung besteht ein gesetzliches Halteverbot, wenn eine Restfahrbahnbreite von wenigstens 3,0 m nicht eingehalten werden kann. Dies ist bei den schmalen Verkehrsflächen bereits dann der Fall, wenn ein PKW hält. Es ist deshalb auf ausreichende Stellflächen auf den privaten Grundstücksflächen zu achten.

### 3.8 STRAßENBELEUCHTUNG

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

### 3.9 MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.