



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften mit Grünordnung

Bebauungsplan

„Zentrales Feuerwehrgerätehaus und Bauhof - 1.Änderung“

§13a BauGB

Verfahrensvermerke

- | | | |
|---|-----------|-------------------------------|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
(gem. §2 (1) BauGB) | | am 18.06.2018 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und
Auslegungsbeschlusses im Mitteilungsblatt | | am 29.11.2018 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(gem. §4 BauGB) | | am 03.12.2018 |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung
(gem. §3 (2) BauGB) | Auslegung | vom 07.12.2018 bis 14.01.2019 |
| 5. Erneute Anhörung und Auslegung
(gem. §4a (3) BauGB) | Auslegung | vom 15.03.2019 bis 16.04.2019 |
| 6. Satzungsbeschluss
(-über den Bebauungsplan gem. §10 (1) BauGB
-über die örtl. Bauvorschriften gem. § 74 LBO) | | am 29.04.2019 |
| 7. Ortsübliche Bekanntmachung -
IN KRAFT GETRETEN (gem. §10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt) | | am 23.05.2019 |

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Zentrales Feuerwehrgerätehaus und Bauhof – 1.Änderung“ stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 29.04.2019 überein.

Auenwald, den

Gez.
Karl Ostfalk
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.

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

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

Fläche für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr.5 BauGB) - Bauhof
Fläche für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr.5 BauGB) - Feuerwehr
Öffentliche Grünfläche (§9 (1) Nr.15 BauGB) - Spielplatz
Private Grünfläche (§9 (1) Nr.15 BauGB)

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB; §§16-20 BauNVO i.V.m. §74 (1) 1 LBO)

GRZ: 0,8 = Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.
GFZ: Geschossflächenzahl keine Festsetzung
Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Die mit einem Abflussbeiwert < 0,5 hergestellten bzw. geplanten Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen dürfen in der Berechnung nach § 19 (4) BauNVO mit der Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche in Ansatz gebracht werden.

A.3 Zahl der Vollgeschosse (§20 (1) BauNVO und §2 (6) LBO)

Keine Festsetzung.

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

a = abweichende Bauweise §22 (2) BauNVO:
Offen, jedoch sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50m zulässig.

A.5 Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

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

A.6 Garagen und Stellplätze (§9 (1) Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den für Stellplätze vorgesehenen Flächen können Stellplätze zugelassen werden (§31 (1) BauGB).

A.7 Höhenlage der baulichen Anlage (§9 (3) BauGB, §18 (1) BauNVO, §11 (2) LBO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der FH (Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden)) als Bezugshöhe – siehe Planeinschrieb
Abweichungen von 0,30m nach oben oder unten sind zugelassen. Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die festgesetzten FH.
- Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhe bezogen auf die FH – entsprechend Planeinschrieb
- Bei Flachdächern ist die OK Attika als maximale Gebäudehöhe definiert
- Bei Satteldächern ist der Schnittpunkt der Dachflächen als maximale Gebäudehöhe definiert.
- Bei Pultdächern ist der Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut am First als maximale Gebäudehöhe definiert

A.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a BauGB)

Pfg 1 (Pflanzgebot 1):

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind auf den gärtnerisch zu gestaltenden Flächen (Wiesen-, Rasen- oder Strauchflächen) an den ausgewiesenen Standorten hochstämmige Bäume (siehe Pflanzenliste) anzupflanzen. Die Standorte sind bis zu 5m in allen Richtungen variabel.

Tilia cordata	-	Winterlinde
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Obstbäume	-	Apfel (z.B. Bohnapfel, Boskop, Bittenfelder, Lokalsorten), Birne, Kirsche

Pfg 2 (Pflanzgebot 2):

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Es sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten zu verwenden:

Acer campestre	-	Feldahorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Coryllus avellana	-	Hasel

Pfg 3 (Pflanzgebot 3):

Pflanzen von Einzelbäumen. Es sind die nachfolgend aufgeführten Baumarten zu verwenden:

Tilia cordata	-	Winterlinde
Acer campestre	-	Feldahorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Obstbäume	-	

A.9 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 (1) 20 und 25a) BauGB)

Die private Grünfläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Pflanzung von Obstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche). Geeignete Sorten siehe Pfg 1.

A.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) 25b BauGB)

Pfb 1 (Pflanzbindung 1):

Die im Lageplan gekennzeichneten, vorhandenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu erneuern. Während der Bauphase ist auf geeignete Schutzmaßnahmen zu achten.

Als Pflanzgut sind die unter Pfg 1 aufgeführten Baumarten zu verwenden. Einschränkend darf die unter Pfg 1 aufgeführte Baumart „Obstbäume“ im Bereich des Gewässerrandstreifens nicht verwendet werden. Nicht standortgerechte Vegetation ist im Gewässerrandstreifen im Zuge der Gewässerunterhaltung zu entfernen.

Die Wiesenbestände sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen.

Pfb 2 (Pflanzbindung 2):

Die im Bereich des Kinderspielbereiches vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu erneuern. Zur Herstellung eines neuen Zugangs und zur Aufstellung von Spieleinrichtungen können Gehölze entfernt werden.

Als Pflanzgut sind die unter Pfg 2 aufgeführten Gehölzarten zu verwenden. Einschränkend darf die unter Pfg 2 aufgeführte Baumart „Obstbäume“ im Bereich des Gewässerrandstreifens nicht verwendet werden. Nicht standortgerechte Vegetation ist im Gewässerrandstreifen im Zuge der Gewässerunterhaltung zu entfernen.

A.11 Leitungsrechte (§9 (1) 21 BauGB)

LR 1 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Auenwald zur Führung eines Oberflächenwasserkanals.

LR 2 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Auenwald zur Führung einer Wasserleitung und eines Steuerkabels für die Wasserversorgung.

A.12 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) 11 BauGB)

Die mit ①(1) gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem Anliegerverkehr.

Die mit ②(2) gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem landwirtschaftlichen Verkehr.

B Örtliche Bauvorschriften

(§9 (4) BauGB und §74 LBO)

B.1 Äußere Gestaltung (§74 (1) 1 LBO)

Dachform entsprechend Planeinschrieb:

Flachdach, Satteldach oder Pultdach 5°-15°

Flachdächer sind extensiv zu begrünen mit einem Substrataufbau von mindestens 10cm.

Dachdeckung: Metallleichtdächer oder begrünte Flachdächer.

Geschlossene Fassaden, Mauern und Zäune mit mehr als 10m Länge sind zu begrünen. Je laufende 5m soll eine kletternde oder rankende Pflanze gemäß folgender Artenliste gepflanzt werden:

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Parthenocissum quinquefolia	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Knöterich

B.2 Außenanlagen (§74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Hofflächen gärtnerisch anzulegen.

B.3 Aufschüttungen und Abgrabungen (§74 (3) LBO)

Aufschüttungen von weniger als 1,5m und Abgrabungen von weniger als 3,5m ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf sind zulässig.

C Hinweise

C.1 Höhenbezug

Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System

C.2 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.

C.3 Bodenfunde

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

C.4 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.

C.5 Auffüllungen und Abgrabungen

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

C.6 Speicherung von Regenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen wird zum Teil mittels Zisternen gesammelt und zu Übungszwecken der Feuerwehr und zur Grundstücksbewässerung verwendet.

Das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamt Rems-Murr-Kreis ist zu beachten.

C.7 Immissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken kann es auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zu Lärm- und Geruchsmissionen kommen.

C.8 Gewässerbewirtschaftung

Nach § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Der Gewässerrandstreifen umfasst nach § 38 Abs. 2 WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Bemessen wird der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser.

Nach § 29 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen ist nach § 29 Abs. 3 WG verboten.

Im Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern laut § 38 Abs. 4 WHG verboten.

In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher laut § 29 Abs. 2 WG zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Des Weiteren untersagt sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen. Nach § 29 Abs. 3 WG ist der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern verboten. Hiervon ausgenommen sind Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel.

Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

gefertigt: Backnang, 30.05.2018

geändert: Backnang, 07.02.2019, 26.02.2019

ANDREAS WEBER
INGENIEURBÜRO 

Beratung | Vermessung | Planung

71522 Backnang • Beim Erlenwäldchen 8 • Tel. 0 71 91 / 5 93 40 • Fax 0 71 91 / 36 63 81
70327 Stuttgart • Am Westtal 9A • Tel. 07 11 / 4 07 72 72 • Fax 07 11 / 4 07 72 73
74427 Fichtenberg • Marktplatz 3 • Tel. 0 79 71 / 9 12 44 35 • Fax 0 79 71 / 9 12 44 36

- Gleisvermessung
- Bauvermessung
- GPS- und Ingenieurve Vermessung
- Laserscanning - Bauwerksdokumentation
- Bebauungspläne
- Deformations- und Setzungsmessung
- Lage- und Höhenetze
- Lagepläne zum Bauantrag

ib.weber@t-online.de
www.vermessungsbuero-weber.de