



# Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften mit Grünordnung

## Bebauungsplan

# „Altenberg I - 3.Änderung“

### Verfahrensvermerke

- |   |           |                               |
|---|-----------|-------------------------------|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat<br>(gem. §2 (1) BauGB)                                 |           | am 24.09.2018                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und<br>Auslegungsbeschlusses im Mitteilungsblatt                      |           | am 11.10.2018                 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange<br>(gem. §4 BauGB)   |           | vom 19.10.2018 bis 20.11.2018 |
| 4. Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss<br>durch den Gemeinderat (gem. §3 (2) BauGB)                          |           | am 24.09.2018                 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung<br>(gem. §3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt)                        |           | am 11.10.2018                 |
|   | Auslegung | vom 19.10.2018 bis 20.11.2018 |
| 6. Satzungsbeschluss<br>(-über den Bebauungsplan gem. §10 (1) BauGB<br>-über die örtl. Bauvorschriften gem. § 74 LBO) |           | am 28.01.2019                 |
| 7. Ortsübliche Bekanntmachung -<br>IN KRAFT GETRETEN (gem. §10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt)                         |           | am 07.02.2019                 |

### Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Altenberg I – 3.Änderung“ stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 28.01.2019 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)

MI = Mischgebiet (§6 BauNVO) – entsprechend Eintrag im Plan.  
Festsetzung nach §1 (5) BauNVO und §1 (6) Nr.1 BauNVO: Nicht zulässig sind die nach §6 (2) Nr.6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach §6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) – entsprechend Eintrag im Plan.

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

Entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

**Grundflächenzahl – GRZ** (§ 19 (1) BauNVO)

Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

**Geschossflächenzahl – GFZ** (§ 20 (2) BauNVO)

Geschossflächenzahl nach § 17 i.V.m § 20 (2) BauNVO – keine Festsetzung

#### **A.3 Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO)


Entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten: z.B.:

II = zwei Vollgeschosse (als Höchstgrenze) zulässig.

III (II+D) = drei Vollgeschosse (als Höchstgrenze) zulässig, davon eines im Dachgeschoss.

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

o = offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO

 = offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO nur Hausgruppen zulässig.

#### **A.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)**

Firstriechung und Richtung der Gebäudeaußenseiten entsprechend Eintrag im Plan.

#### **A.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude § 2 (2) LBO handelt, in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen sind Pergolen, Gebäude bis 20m<sup>3</sup> umbauten Raumes, wie Gewächshäuser, Gerätehütten, etc.

#### **A.7 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.  
Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. §5 (6) LBO ist zulässig. Balkone und Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis 2,00m überschreiten, allerdings nur bis zu einer jeweiligen Einzellänge von 7,50m.

#### **A.8 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 BauGB und §12 BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

#### **A.9 Mit Rechten zu belastende Flächen (§9 (1) Nr.21 BauGB)**

Die im Lageplan mit Leitungsrecht „LR“ festgesetzte Fläche ist zugunsten der Gemeinde Auenwald für die bestehende Entwässerungsleitung zu belasten.

#### **A.10 Höhenlage der baulichen Anlage (§9 (3) BauGB, §18 (1) BauNVO)**

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (THmax.), absolut in Meter ü.NN – entsprechend Planeinschrieb
- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FHmax.), absolut in Meter ü.NN – entsprechend Planeinschrieb

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut  
Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann innerhalb dieser max. Gebäudekubatur frei gewählt werden.  
Die Möglichkeit der Entwässerung der Gebäude ist vom Planverfasser selbstverantwortlich zu prüfen.

### **A.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) Nr.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.

Soweit das bestehende Gelände unter bzw. über den Höhen der angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen liegt, ist es auf die Höhe der umgebenden Verkehrs- und Grünflächen aufzufüllen bzw. abzugraben. An den Grundstücksgrenzen muss das Gelände angeglichen werden.

### **A.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr.25a BauGB)**

Die im Lageplan eingezeichneten Bäume sind als hochgewachsene Einzelbäume (Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb) innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bäume sind bei Abgang durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen. Mögliche Arten sind den jeweiligen Artenlisten zu entnehmen. Nadelgehölze, Scheinzypressen und Lebensbäume sowie ihre Zuchtformen sind unzulässig. Die anzupflanzenden Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16-18cm, gemessen in 1m Stammhöhe, zu pflanzen. Pro Baum sollte die unversiegelte Standfläche 10m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. An den Baumstandort angrenzende Belagsflächen (z.B. Stellplätze oder Gehflächen) sollten aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Von der im Lageplan eingezeichneten Lage kann bis max. 4m abgewichen werden.

Pflanzgebot – Anpflanzen von Bäumen

Zur Entwicklung einer dauerhaften Grünstruktur und Aufwertung des Ortsbildes sind innerhalb des Geltungsbereichs Einzelbäume als landschaftsgerechte Laubgehölze (standortgerecht und heimisch) zu pflanzen.

Mögliche Baumarten sind z.B.:

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

sowie Bäume vergleichbarer Arten.

Obstbaum-Hochstämme (Stammhöhe bis zum untersten Kronentrieb 160-180cm):

	z.B. Kultursorten	z.B. Wildformen
Apfel	Börtlinger Weinapfel	Malus sylvestris
	Rheinischer Bohnapfel	Malus baccata
	Bittenfelder Sämling	Malus floribunda
	Rewena	Malus pumila „John Downie“
	Jakob Fischer	
Birne	Gewürzluike	
	Kirchensailer Mostbirne	Pyrus pyraeaster
	Palmischbirne	Pyrus salicifolia Pyrus caucasica
Kirsche	Prunus avium	
Nußbaum	Juglans regia	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	

sowie Lokalsorten

Pflanzgebot – Anpflanzen von Sträuchern

Zur Strukturaneicherung und zu ökologischen Gesamtaufwertung sind in den Hausgärten freiwachsende Hecken zu pflanzen. Mögliche Gehölzarten sind:

Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corbylus avellana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Wildrose	Rosa spec.
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

sowie Sträucher vergleichbarer Arten.

<b>A.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20 BauGB)</b>
---

Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist für jedes Grundstück in einer Zisterne zu sammeln. Siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. B.5. Für den Teilbereich des Gebäudes Hauptstraße 10 gilt diese Pflicht erst bei evtl. Neubauten oder Erweiterungen.

## **B Örtliche Bauvorschriften**

(§9 (4) BauGB und §74 LBO)

### **B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 (1) LBO)**

#### **B.1.1 Gebäudehöhe (§74 (1) Nr.1 LBO)**

Entsprechend Planeinschrieb.

Die Traufhöhe ist auf mindestens der Hälfte der Gebäudelänge einzuhalten.

#### **B.1.2 Dachform, Dachneigung (§74 (1) Nr.1 LBO)**

Dachform und Dachneigung – entsprechend Planeinschrieb

Die Hauptfirstrichtungen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Abweichungen als Ausnahme zulässig. Im Bereich des Gebäudes Hauptstraße 10 ist im Bereich der Festsetzung von 2 Vollgeschossen auch ein Flachdach zulässig.

Bei Garagen sind Satteldächer bis 25° sowie extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

#### **B.1.3 Dachdeckung (§74 (1) Nr.1 LBO)**

geneigte Dächer sind mit Ziegeln oder Pfannen in roten bis braunen Tönen zu decken.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

#### **B.1.4 Dachaufbauten (§74 (1) Nr.1 LBO)**

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Dachlänge in Anspruch nehmen. Sie müssen mindestens 1,00m Abstand (in der Dachebene gemessen) von daneben liegenden Gauben einhalten.

Dachaufbauten müssen mindestens 1,00m (in der Senkrechten gemessen) unterhalb des Firsts enden.

#### **B.1.5 Außenfassaden (§74 (1) Nr.1 LBO)**

Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswerte 20-80), reinweiß oder schwarze, grelle, leuchtende Farben, glänzende, spiegelnde, stark farbige und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

### **B.2 Außenanlagen (§74 (1) Nr.3 LBO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen gärtnerisch anzulegen.

Die Befestigung der Erschließungsflächen (Oberirdische Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig, mit einem Abflussbeiwert < 0,5 herzustellen. Zur besseren Versickerung sind unter den Belägen Sickerschichten bzw. Sickerleitungen einzubauen.

Einfriedungen in Form von Mauern sind nicht zulässig. Holzzäune dürfen eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Maschendrahtzäune nur dann zulässig, wenn sie in Hecken eingebunden sind. Geschnittene Hecken sind nur zum Straßenraum hin erlaubt.

### **B.3 Aufschüttungen und Abgrabungen (§74 (3) Nr.1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,00m ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf sind zulässig. Sie müssen jedoch in vollem Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.  
Größere Aufschüttungen und Abgrabungen können als Ausnahme genehmigt werden.

### **B.4 Stellplatzverpflichtung (§74 (2) LBO)**

Für Wohneinheiten mit mehr als 40m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze/Wohneinheit zu erstellen.

### **B.5 Einbau von Zisternen (§74 (3) Nr.2 LBO)**

Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist in einer Zisterne von mindestens 5m<sup>3</sup> zu sammeln und möglichst auf dem eigenen Grundstück zu verwenden. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser in einem Grauwasserkreislauf im Haushalt genutzt werden. Siehe unter Hinweis Nr.C.8.  
Für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasser- oder Regenwasserkanalisation ist eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als auf natürliche Weise abfließen würde, ist pro 100m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2m<sup>3</sup> und ein Drosselabfluss von 0,15l/s umzusetzen.

### **B.6 Mülltonnenstandorte (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**

Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzungen) allseitig und dauerhaft abzuschirmen.

### **B.7 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr.2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig in öffentlichen und privaten Grünflächen sowie in öffentlichen Verkehrsflächen. Werbeanlagen dürfen die Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

## **C Hinweise**

### **C.1 Höhenangaben**

Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System.

### **C.2 Bodenfunde**

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

### **C.3 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 (Amt für Umweltschutz, Fachbereich Boden und Grundwasserschutz, sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit) mitzuteilen.

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

### **C.4 Auffüllungen und Abgrabungen**

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

### **C.5 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 Hinweisblatt Nr.1 des Landratsamt Rems-Murr-Kreis „Bauen im Grundwasser“ ist zu beachten.

Beim Ausheben von Baugruben und Gräben kann im Gipskeuper Schichtgrundwasser angetroffen werden.

### **C.6 Straßenbeleuchtung**

Der Eigentümer hat das Anbringen von:

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen (§126 (1) BauGB).

### **C.7 Schallschutz**

Es wird empfohlen zur Minderung der Lärmeinwirkungen, die von der Hauptstraße ausgehen, an den exponierten Gebäudeseiten entsprechenden Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.



## C.8 Zisternen

Bei der Anlage von Zisternen ist das Hinweisblatt „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Umweltschutzamt, Fachbereich Technik zu beachten

Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

gefertigt: Backnang, 20.08.2018

geändert: Backnang, 08.10.2018, 19.11.2018, 18.01.2019

**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 Westkai 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 Ingenieurvermessung
- Laserscanning - Bauwerksdokumentation
- Bebauungspläne
- Deformations- und Setzungsmessung
- Lage- und Höhenetze
- Lagepläne zum Bauantrag

**ib.weber@t-online.de**

**www.vermessungsbuero-weber.de**