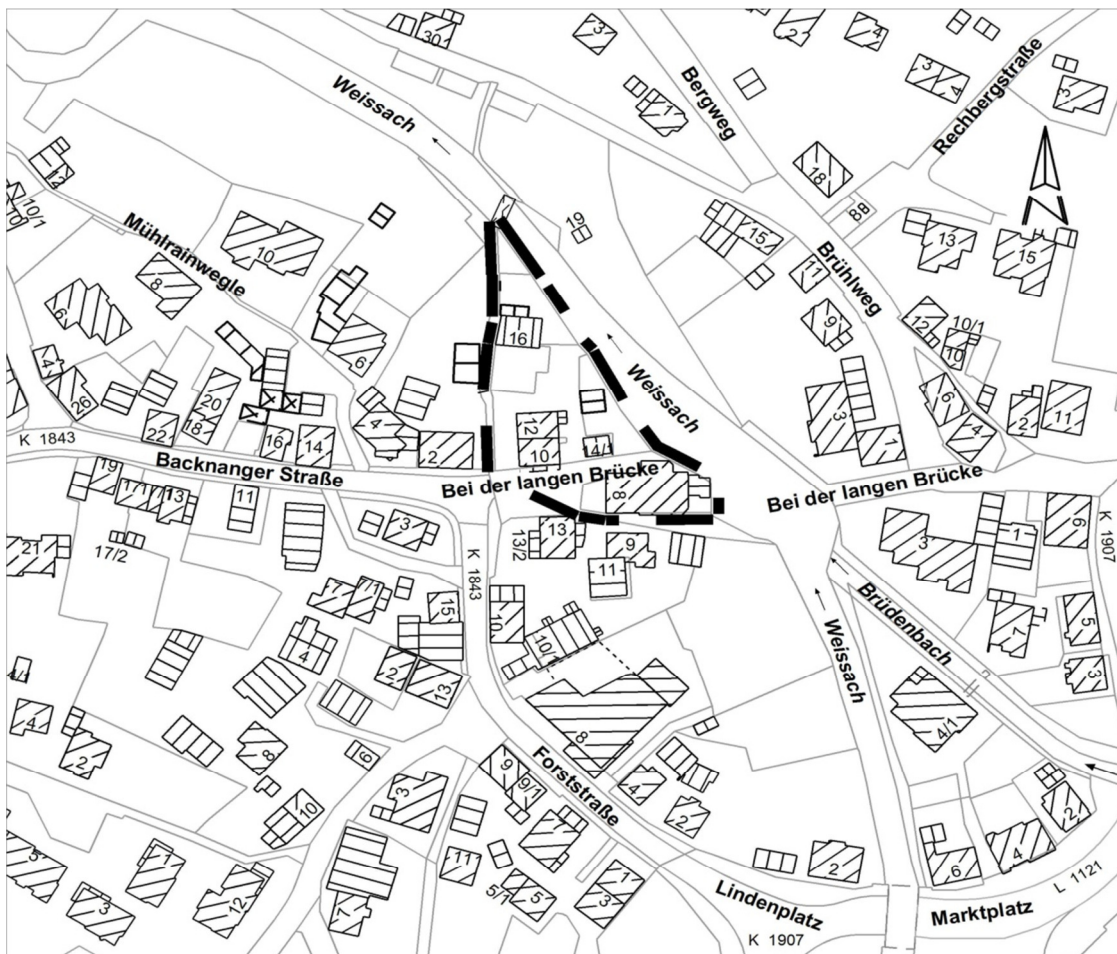


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Bei der langen Brücke“

-Neufestsetzung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Backnanger Straße“ einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

§ 6a BauNVO

Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden gemäß §1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.2. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen, soweit Gebäude im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO, sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 17 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan-

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 Abs. 3 BauNVO bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die max. Traufhöhe, max. Gebäudehöhe und die Dachneigung.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 17 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 und §19 BauNVO

Siehe Planeinschrieb. Überschreitungen durch die Anlegung von versiegelten Flächen entsprechend §19 Abs. 4 S. 3 BauNVO können zugelassen werden, wenn es sich um eine offenporige Ausführung handelt.

2.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über NN festgesetzt. Maßgebend ist die Rohgeschossfußbodenhöhe.

Die maximale Traufhöhe (TH), gemessen am Schnittpunkt Außenwand/ Dachaußenfläche, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planschrieb in Metern über NN festgesetzt. Als max. Gebäudehöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise unter Ausnutzung der Baugrenzen ohne Einhaltung der regulären Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht.

4. Überbaubare Grundstücksflächen/ Überschreitungen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet. Das Überschreiten der Baugrenze ist entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO mit Terrassen und Balkonen sowie Vordächern bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

5. Flächen für Carports, Stellplätze, Fahrradabstellgebäude und Müllbehältergebäude § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Diese baulichen Anlagen sind mit Ausnahme der offenen Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Höhe ab geplantem Gelände bis OK Dachhaut max. 3,00 m.

6. Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- nach Eintragung im Lageplan-

7. Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

zu Gunsten der Gemeinde für den Abwasserkanal entsprechend Planeintrag

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Artenschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Einhaltung der Zugriffsverbote nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass bei den Gebäudeabbruchsarbeiten die Bauzeitenbeschränkung auf den Zeitraum November bis Ende Februar strikt eingehalten wird. Unmittelbar vor den Abrissarbeiten hat eine erneute Kontrolle der betroffenen Gebäude stattzufinden.

Da nicht auszuschließen ist, dass die Nutzung der Gehölze durch Vogelarten während der Brutperiode erfolgt, werden die Zeiten der Rodungsarbeiten unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten nach den Regelungen des §39 BNatSchG auf Ende Oktober bis Ende Februar beschränkt.

9. Fläche für Stellplätze, Hoffläche, Zufahrten §74 Abs. 3 LBO

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt sowie wassergebundene Decken.

10. Hochwasserschutz, Gewässerrandstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. §§ 78 und 38 WHG

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des HQ₁₀₀ Überflutungsbereichs der Weissach gemäß der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg. Aus der vorliegenden Retentionsraumberechnung des Ing. Büros Frank vom 29.05.2018 ergibt sich, dass durch die geplante Bebauung kein Retentionsraumverlust gegenüber der

Bestandsbebauung entsteht und somit den Anforderungen des § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen wird.

Die Entwässerungskonzeption für das Dachflächenwasser des geplanten Mehrfamilienwohnhauses beinhaltet auch den Einbau eines Retentionsspeichers mit 12 m³ und Drosselsystems zur Ableitung in die Weissach.

Die Bauausführung hat hochwasserangepasst zu erfolgen. Die Zugänge müssen über dem HQ₁₀₀ Wasserspiegel (rd. 263,50 m üNN) liegen. Zur Sicherung gegen eindringendes Hochwasser ist ein Freibord von mindestens 0,5 m zu berücksichtigen. Tiefer liegende Gebäudeteile sowie Kellerabgänge/ Lichtschächte sind vor eindringendem Hochwasser zu schützen.

Der von jeglicher Bebauung freizuhaltende Gewässerrandstreifen ist im Plan dargestellt.

Nach § 38 Abs. 1 WHG dient der Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer.

Dieser 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 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich 5 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.

Im 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 sind im Gewässerrandstreifen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen untersagt.

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 zu Baumpflege und Wildbisschutzmittel.

Das bestehende Regenüberlaufbecken wurde planungsrechtlich ausgewiesen.

11. Pflanzzwang

§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB

Im Gewässerrandstreifen sind 5 mittelkronige Bäume in Absprache mit der Gemeinde zu pflanzen. Die eingetragenen Standorte sind variabel.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Dachform und Dachneigung

Satteldach, Dachneigung 25 - 40°

1.2 Dachdeckung/ Dachbegrünung

Für die Dachdeckung sind folgende Farben zugelassen: rot, braun, grau, schwarz sowie Mischöne dieser Farben. Blaue, grüne und sonstige landschafts- und ortsuntypische Farben sind nicht zugelassen. Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind nicht zugelassen. Metallische Materialien dürfen nur verwendet werden, wenn sichergestellt ist, dass von den Metallflächen über die Regenwasserableitung kein Abtrag von Metallionen in die Kanalisation erfolgt z.B. durch geeignete Oberflächenbehandlung der Metalle oder durch eine entsprechende Materialwahl.

Carports und Nebengebäude sind mit begrünten Flachdächern auszuführen.

1.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen max. 0,6 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 0,90 m von den Giebelseiten haben.

1.4 Fassadengestaltung

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Die Außenwände sind zu verputzen. Verkleidungen aus heimischem Holz oder Naturstein sind zulässig. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Metall, Kunststoff, Faserzement oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 Einfriedungen:

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.2 Geländeänderungen / Aufschüttungen

Die Geländehöhen zwischen dem neuen Gebäude und der Weissach dürfen max. 263,25 üNN betragen. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und der Bereich der Hauseingänge bis zur Fertigfußbodenhöhe.

Die Geländehöhen der westlichen Außenflächen sind an das bestehende Gelände anzugleichen.

2.3 Müllbehälterstandplätze

Hierfür wurde im Plan eine Fläche für eine Einhausung ausgewiesen.

2.4 Stellplatznachweis

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

-Einfamilienwohnhaus	insgesamt 2 Stellplätze
-Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bis 50 m ²	insgesamt 3 Stellplätze
-Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung ab 50 m ²	insgesamt 4 Stellplätze
-Mehrfamilienwohnhaus (ab 3 WE) mit Wohnungen bis 50 m ²	1 Stellplatz/WE
-Mehrfamilienwohnhaus (ab 3 WE) mit Wohnungen ab 50m ²	1,5 Stellplätze/WE

(WE=Wohneinheit)

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

C. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Erschließen von Grundwasser und –absenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation oder ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

2. Bodendenkmale

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich der 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 Untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Backnang) oder das Landesamt für Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des mittelalterlichen und frühzeitlichen Ortskern Unterweissach (Archäologische Verdachtsfläche/Prüfball 1 M). Die „Lange Brücke“ mit Vorgängerbau(ten) stellt ein Kulturdenkmal (§2 Denkmalschutzgesetz) dar. An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Jegliche Veränderungen bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

3. Bodenschutz

Nach den Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (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.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten die getroffenen Regelungen des Landratsamts Rems-Murr-Kreis, Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“, Stand 01.06.2016.

4. Altlasten

Altablagerungen sind bisher keine bekannt. Sollten bei der Erschließung oder bei Baumaßnahmen bisher unbekannte Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt des Rems-Murr-Kreises sofort zu verständigen.

Aspach, den 02.07./29.10.2018

STÖCKL Vermessung GmbH

Verfahrensvermerke

- | | |
|---|---|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss | gem. § 2 Abs. 1, i.V.m. § 13a BauGB durch Gemeinderat am 12.07.2018 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Entwurfsauslegung | gem. § 13a Abs. 3 BauGB
gem. § 13a Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt am 26.07.2018 |
| 3. Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung | gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.08.2018 bis 14.09.2018
Information der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB durch Schreiben vom 23.07.2018 |
| 4. Satzungsbeschluss | gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 13.12.2018 |

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie er im Beschluss vom 13.12.2018 zum Ausdruck kommt, überein.

Weissach im Tal, 14.12.2018

Der Bürgermeister

- | | |
|---|--|
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt am 20.12.2018 |
| 6. In Kraft getreten | am 20.12.2018 |

Zur Beurkundung:

Weissach im Tal, 20.12.2018

Der Bürgermeister