

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Nr. 229 „Austraße / Wilhelmstraße“

Textteil

ENTWURF

Planungsstand: 05.03.2024

ARP

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) 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.

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 05.03.2024 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

B 2. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden sämtliche bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereichs ungültig.

C. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

C.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

C.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

C.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

C.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i. V. m. § 19 BauNVO) Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone und die Planzeichnung.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 bis 3 ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

C.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Flachdächern anhand der Gebäudehöhen (GBH_{max}) sowie bei Satteldächern anhand der Trauf-/ Firsthöhe (TH/ FH) entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone, festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Maximale Gebäudehöhe (GBH_{max})

Die maximale Gebäudehöhe (GBH_{max}) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH in Metern über NN. = unterer Bezugspunkt) und der obersten Begrenzung der Dachfläche einschließlich Attika (= oberer Bezugspunkt).

Überschreitungen der Gebäudehöhe sind zulässig durch:

- Geländer entlang der Attika bis zu einer Höhe von 1,00 m, wenn sie der Absturzsicherung bei Wartungsarbeiten dienen.
- technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten, Nutzung regenerativer Energien) um bis zu 1,50 m. Mit Ausnahme von Aufzugs- und Aufgangsbauten sind technisch bedingte Aufbauten um mindestens 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückzusetzen.

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH in Metern über NN. = unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH in Metern über NN. = unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Firstabschlusses.

C.2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

C.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

C.3.1 Bauweise

Bauweise entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone.

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen.

C.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig mit Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig mit Treppenhäusern, Balkonen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

C.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Firstrichtung der Gebäudehauptkörper bei Satteldächern entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

C.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

C.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Oberirdische Garagen (GA) und oberirdische überdachte Stellplätze (Carports – CP) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den in der Planzeichnung mit GA/CP gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Mit oberirdischen Garagen (GA) und oberirdischen überdachten Stellplätzen (Carports – CP) ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

An den anderen Gebäudeseiten ist mit oberirdischen Garagen (GA) und oberirdischen überdachten Stellplätzen (Carports – CP) ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Hinweis:

Gemessen wird der Abstand bei einem Carport jeweils von der Außenkante des Daches.

C.4.2 Offene Stellplätze

In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 gilt:

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

In dem Gebiet WA 4 gilt:

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zusätzlich innerhalb den in der Planzeichnung mit ST festgesetzten Flächen zulässig.

C.4.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

C.4.4 Nebenanlagen

Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zum Rand von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Fahrräder sowie für solche für Anlagen regenerativer Energienutzung, wenn diese einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 gilt zusätzlich:

Je Grundstück ist eine Gerätehütte/ nur ein Kellerersatzraum bis zu einer Einzelgröße von max. 25 m³ zulässig.

In dem Gebiet WA 4 gilt zusätzlich:

Je Nutzungseinheit im Erdgeschoss ist nur eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von max. 6 m³ zulässig.

C.5. Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in der Baugebietsteiffläche WA 4 innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Baufensters nur Wohngebäude mit betreuten Wohnungen für alte Menschen und/ oder für Menschen mit Behinderung zulässig.

Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundrissorganisation und Wohnungsausstattung aufweisen.

C.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

C.6.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

In den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind keine Grundstückszufahrten für Kraftfahrzeuge zulässig.

C.6.1 Ein-/ Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen

Ein-/ Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

C.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C.7.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

C.7.2 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbeereichs

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

Ergebnisdokumentation Artenschutzfachliche Übersichtsbegehung am 19.02.2024, Büro Landschaftsökologie + Planung, Schorndorf vom 05.03.2024

Maßnahmen zum Funktionsausgleich

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel und Fledermäuse) zu ermitteln sind im Rahmen von künftigen Neu-, Umbau- und Abrissvorhaben objektbezogene Artenschutzprüfungen durchzuführen.

Maßnahmen zum Funktionsausgleich werden auf Vollzugsebene für das jeweilige Bauvorhaben festgelegt.

C.7.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Unbelastetes Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Das notwendige Rückhaltevolumen kann zum Beispiel in Form einer Retentionszisterne, offenen Mulde oder Dachbegrünung mit entsprechender Wasseraufnahmekapazität bereitgestellt werden. Das entsprechende Rückhaltevolumen sowie der Drosselabflusswert ist im Baugenehmigungsverfahren mit der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rems-Murr abzustimmen.

C.8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

C.8.1 Erhaltung von Bäumen (PFB)

Auf den in der Planzeichnung mit PFB bezeichneten Flächen sind die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflegemaßnahmen sind zulässig.

C.8.2 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (PFG 1)

Flachdächer sowie Flachdächer von oberirdischen Garagen (GA) und oberirdischen überdachten Stellplätzen (Carports – CP) sind mit Ausnahme von Dachterrassen, technisch bedingten Aufbauten und nichtbrennbaren Abstandsstreifen mindestens extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 10 cm betragen. Für die Begrünung sind heimische bzw. klimaangepasste Kräuter- und Sprossenmischungen zu verwenden.

Solaranlagen sind auch in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen sind dabei schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen.

C.8.3 Pflanzgebot für Einzelbäumen auf den privaten Baugrundstücken (PFG 2)

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Pflanzenliste (siehe C. 8.5) zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die in der Planzeichnung auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Standorte für Einzelbäume gemäß Pflanzenliste werden hierbei angerechnet. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für Einzelbäume sind um 5,00 m verschiebbar.

C.8.4 Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen (PFG 3)

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen. Technisch bedingte geringer Überdeckungen in den Randbereichen der Tiefgaragendecke sind zulässig.

C.8.5 Pflanzenlisten

Für die Pflanzmaßnahmen sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Die Ansaat von Flächen ist mit gebietsheimischen standortgerechten Saatgutmischungen erfolgen.

Für die Einzelbaumpflanzungen mit heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen sind die nachstehenden Arten verwendet werden:

Groß- und Mittelkronige Laubbäume

Pflanzqualität:

Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Capinus betulus	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Pflanzqualität:

Obstbäume auf mindestens mittelstarker Unterlage als zweijährige Veredelung, Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen. Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Sträucher

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 60-100 cm, ohne Ballen.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

C.9. Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenfestsetzungen (Höhe baulicher Anlagen) sind auf die Bezugshöhe (BZH – in Metern über NN) bezogen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann von der Bezugshöhe (BZH) abweichen.

C.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten zulässig.

C Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB

C.1 Gewässerrandstreifen

Die Bestimmungen für Gewässerrandstreifen sind zu beachten (vgl. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)).

C.2 Überschwemmungsgebiet

Überschwemmungsfläche HQ 100 entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Die Bestimmungen für Überschwemmungsgebiete und Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind zu beachten (vgl. §§ 78 bis 78 c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg).

D Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Abs. 1 LBO

D.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D.1.1 Dachform und Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

Satteldächer in den Gebieten WA 1 und WA 2

Die Hauptbaukörper in den Gebieten WA 1 und WA 2 sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zu errichten.

Flachdächer in den Gebieten WA 3 und WA 4:

Die Hauptbaukörper in den Gebieten WA 3 und WA 4 sind mit begrüntem Flachdach zu errichten. Das oberste Geschoss ist in Farbe und/ oder Material von den darunterliegenden Geschossen gestalterisch abzusetzen.

Bei Flachdächern in den Gebieten WA 3 ist das oberste Geschoss auf der in der Planzeichnung mit 1 → gekennzeichneten Seite um mindestens 0,75 m und mit 2 → um mindestens 0,50 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser.

Bei Flachdächern in den Gebieten WA 4 ist das oberste Geschoss auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Seite um mindestens 2,50 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser.

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung (siehe C.8.2) wird verwiesen.

Dächer von oberirdischen Garagen und oberirdischen überdachten Stellplätzen (Carports CP):

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung (siehe C.8.2) wird verwiesen.

Allgemein gilt:

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre, sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gauben, Erker und Eingangsüberdachungen.

D.1.2 Dachgauben, Quergiebel, Dacheinschnitte

Für die Gebiete WA 1 und WA 2 gilt:

Dacheinschnitte, Dachgauben und Quergiebel sind zulässig. Die Summe der Länge der Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel darf je Dachseite 40 % der Dachlänge an der Traufe nicht überschreiten. Bei Quergiebeln ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um maximal 2,00 m zulässig. Der Abstand zwischen Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitten und Quergiebeln muss mindestens 1,50 m betragen. Zum Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m und zum First ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Bei Gauben ist zusätzlich ein Abstand von mindestens 1,00 m zum traufseitigen Dachrand einzuhalten (jeweils gemessen parallel zur Dachdeckung).

Für Gauben und Quergiebeln sind Satteldächer und Flachdächer zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/ Anlagen zur Energieversorgung:

Bei Satteldächern:

Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachfläche liegende Sonnenkollektoren zulässig.

Bei Flachdächern:

Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige Anlagen zur Energieversorgung die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 1,50 m überragen. Sie müssen gegenüber der Außenkante der Außenwände des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.

Solarmodule bzw. Kollektoren sind schräg aufgeständert zu realisieren.

D.2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

D.2.1 Allgemeine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

Mindestens 20% dieser Freiflächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste (siehe C.8.5) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Steinschüttungen auf den privaten Freiflächen sind nicht als „gärtnerisch gestaltet“ anzusehen und somit nicht zulässig. Flächige Schüttungen, Schotter- oder Kiesflächen sind unzulässig.

D.2.2 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß. Mit den Außenkanten der Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zulässig sind nur flächendeckend begrünte Mauern aus Naturstein, Beton sowie Betonmauerscheiben und Gabionen.

D.2.3 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, auch in Verbindung mit offenen Metallzäunen bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Metallzäune ohne Eingrünung sind unzulässig.

D.2.4 Restmüll- und Wertstoffbehälter

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

D.3. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Urbach vom 02.05.1996 wird abweichend von § 37 Abs. 1 LBO folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:

Für die Bereiche WA 1 – 3 gilt:

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde, die eine Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|-------------------------|
| a) bei bis zu 50 m ² Wohnfläche: | 1,0 Stellplatz/Wohnung |
| b) zw. 50 und 120 m ² Wohnfläche: | 1,5 Stellplätze/Wohnung |
| c) bei mehr als 120 m ² Wohnfläche: | 2,0 Stellplätze/Wohnung |

Für den Bereich WA 4 gilt:

Bei der Errichtung von Wohngebäude mit Betreuten Wohnungen für alte Menschen und/ oder Menschen mit Behinderung sind je Wohneinheit mindestens 0,75 Stellplätze herzustellen. Die Summe wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

Halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.

E Hinweise

E.1. Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz abzustimmen.

E.2. Bodenschutz

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

E.3. Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung (Wege- und Zufahrtsbeleuchtung) sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. LED-Lampen und insekten-dichte Lampengehäuse, zu verwenden.

E.4. Denkmalschutz/ Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen sind archäologischen Funde und Befunde – Kulturdenkmälern gem. §2 DSchG – grundsätzlich nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 DSchG sowie der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

E.5. Grundwasserschutz

Falls im Rahmen von Neubebauungen bei Erdarbeiten Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen. Für Grundwasserbenutzungen (Grundwasserab- und umleitungen, Bohrungen in das Grundwasser, etc.) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist in der Regel nicht zulässig.

E.6. Stellplatzsatzung

Auf die gültige Satzung über die Festlegung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße, in Kraft getreten am 02.05.1996, wird hingewiesen.

E.7. Hochwasserschutz

Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden- Württemberg wird der Planbereich bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100) des Maierbachs teilweise überschwemmt. Daher wird empfohlen die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu beachten.

Auf das Merkblatt Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Urbach
Stuttgart, den 05.03.2024

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)