



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Satzung)
Gemeinde Römerstein
Gemarkung Böhringen
Bebauungsplan „Unter Lau – Teil I, 4. Änderung“

Stand: 21.09.2017



Anmerkung: Die planungsrechtlichen Festsetzung und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unter Lau – Teil I, 4. Änderung“ ersetzen vollständig die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unter Lau- Teil I“, in Kraft getreten am 12.11.1992 und zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Unter Lau – Teil I, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 04.11.2010.

Die Änderungen gegenüber der noch gültigen Fassung sind im nachfolgenden Textteil dargestellt. Herausfallende Festsetzungen sind hierbei durchgestrichen und fett und neu eingeführte Festsetzungen in fett und kursiv dargestellt.

I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Unter Lau – Teil I, 4. Änderung“ (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung d. Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Ausgenommen sind Anlagen gem. § 6 (2) 6-8 BauNVO.

GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 8 (3) 1 + 2 BauNVO sind allgemein zulässig. Anlagen gem. § 8 (3) 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

GEE – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es sind nur Gewerbegebiete analog § 6 (1) BauNVO zulässig. Ansonsten gelten die Festsetzungen gem. § 8 BauNVO mit den Ausnahmen bzw. Einschränkungen wie bei GE.

Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) BauGB)

Zweckbestimmung: Gemeinde-Bauhof



1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Zahl der Vollgeschosse:

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Soweit sich im Mischgebiet durch die Ausnützung der zulässigen Dachneigung im Dachraum ein weiteres Vollgeschoss ergibt, ist dieses zulässig.

1.3 Bauweise § 22 BauNVO

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO)

a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand können ohne Längenbeschränkung errichtet werden. Die ungebrochene Flucht von baulichen Anlagen (Fassade) darf jedoch 65,0 m nicht überschreiten; dann ist ein Rücksprung von mind. 5,0 m Tiefe und 14,0 m Breite vorzusehen.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke § 22 BauNVO

Die Mindestgröße für ein Baugrundstück im Gewerbegebiet beträgt 15 Ar.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen bzw. Richtungen der Gebäudeaußenseiten sind zwingend einzuhalten. **(Nicht bei Garagen und Nebenanlagen).**

Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- Vergl. Ziff. 2.6.

In den Gewerbegebieten GE und GEE sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze **nicht** zulässig.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagen und ~~überdachten~~ Stellplätzen in Vollgeschossen gem. § 21a (4) BauNVO unberücksichtigt.



In den mit Pflanzgebot Pg1 belegten Flächen sind Stellplätze nicht zulässig.

~~Bei mehr als 75 notwendigen Stellplätzen sind diese in einer Tiefgarage bzw. als Parkdeck anzulegen. Bei weniger als 75 Stellplätzen wird dies empfohlen.~~

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

1.7 Freizuhaltende Sichtflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,70 m über Fahrbahnachse. Hochstämmige Einzelbäume (Baumkrone Unterkante mind. 2,5 m über Fahrbahnrand) sind zulässig, sofern sie nicht sichtbehindernd sind.

1.8 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

1.8.1 Pflanzgebote (Pg) (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

Pg1

Die mit Pflanzgebot Pg1 belegten Flächen sind als Grünfläche anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen z.B. mit folgenden Gehölzen:

Nuss- oder Obstbaum, Winterlinde, Bergahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Kugelspitzahorn, Hartriegel, Liguster, gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Haselnuss.

Auf den mit Pflanzgebot Pg1 belegten Flächen sind nicht zulässig:

- Bauliche Anlagen und Nebenanlagen
- Grundstücksein- und ausfahrten
- Stellplätze

Pg2

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Obstbäume, Ahorn, Esche, Kastanie, Linde und Akazie zu verwenden. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

Pg3

Die mit Pg3 belegten, als „private Hausgärten“ ausgewiesenen Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen, und zwar pro 100 qm Grundstücksfläche 1 Baum.



Einzelbäume

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

Pro 200 qm Grundstücksfläche ist jedoch mind. ein hochstämmiger Laubbaum (Arten siehe Pg1) zu pflanzen. Die in Absatz 1 + 4 und unter Ziff. 1.9 und 2.6 genannten Bäume werden hierauf angerechnet. Dabei ist zu beachten, dass keine flächenhaften bzw. geschlossenen Buschreihen, sondern lockere Buschgruppen mit Laubbäumen entstehen.

1.9 Bindung für Pflanzung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten, vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume bzw. Obstbäume zu ersetzen.

1.10 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Lr zu Gunsten der Gemeinde Römerstein, betr. Führung und Unterhaltung von Abwasserleitungen.

Lr1 zu Gunsten der EVS zur Führung und Unterhaltung einer oberirdischen Leitung. Die geltenden Schutzbestimmungen und Abstände sind einzuhalten.

1.11 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sind vom jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

1.12 Fassadenbegrünung (§ 9 (1) 25 BauGB) s. auch Ziff. 2.1

**~~Für das Gewerbegebiet wird folgendes festgesetzt:
Mindestens 40 % der Gebäudefassade ist durch rankende Pflanzen als Selbstklimmer oder mit Rankgerüsten zu begrünen. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB sind zulässig, sofern betriebliche Erfordernisse vorliegen.~~**

1.13 Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB)

Der bei privaten Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist weitmöglich auf den Baugrundstücken unterzubringen.



Es wird folgendes festgesetzt:

1. In Teilbereichen des Plangebiet ist beabsichtigt, das Gelände aufzuschütten. Die Aufschüttungen sind im zeichnerischen Teil durch geplante Höhenlinien dargestellt. Abweichungen hiervon unterliegen im Einzelfall dem Baugenehmigungsverfahren.
2. Im erschließungsstraßenseitigen Bereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen. Stützmauern auf der Grenze sind nicht zulässig.

1.14 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen für die unter Ziff. 2.7 festgesetzten Gebäudehöhen. Sie sind nicht die Erdgeschossfußbodenhöhe. Diese wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

1.15 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind ~~auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, also auch~~ auf den nicht überbaubaren Flächen im **20m**-Abstand zur B28 **unzulässig**.



II. Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unter Lau – Teil I, 4. Änderung“ (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2.1 Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

1. Mischgebiet:

~~Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten Farben zu streichen. Grelle und reflektierende Materialien sowie Verkleidungen aus Asbestzement, Kunststoff, Beton, Waschbeton und Blech dürfen nicht verwendet werden. Verschalungen können in Holz ausgeführt werden.~~

2. Gewerbegebiet

~~Für die Farbgebung von Fassaden sind Töne der Erdfarbenskala zu verwenden. Grelle und reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Verkleidungen aus Asbest oder Kunststoff sind nicht zulässig.~~

Die Hauptflächen der Fassaden müssen nicht glänzende Farben tragen. Natürliche, ortsübliche Fassadenverkleidungen aus Holz, Schiefer usw. sind davon ausgenommen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Fassadenverkleidung nicht zugelassen.

2.2 --

2.3 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

1. Mischgebiet:

Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) bis max. ~~0,80 m~~ **1,50 m** zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Flächen und zum Außenbereich muss mindestens 0,50 m betragen. Fußmauern sind nur als notwendige Stützmauern bis max. 0,30 m zulässig.

2. Gewerbegebiet

Einfriedungen sind ~~als Maschendrahtzäune und Knotengeflechte~~ bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig:

~~— Zwischen den Baugrundstücken auf der Grenze~~

~~— Entlang der öffentlichen Flächen mindestens 2,0 m hinter der Grundstücksgrenze.~~



Der Abstand **zu öffentlichen Flächen und** zum Außenbereich muss mindestens 0,50 m betragen.

~~**Sie sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.**~~

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) 1 und 2 LBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der im Geltungsbereich ansässigen Betriebe, am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind direkt am Gebäude oder als freistehende Anlage zulässig. Der Abstand von freistehenden Werbeanlagen zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen.

Werbeanlagen sind auf Dachflächen oder oberhalb der Attika unzulässig.

Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung, Booster (Projektionen, Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone sowie akustische Effekte sind unzulässig. Die Beleuchtung ist so einzurichten, dass eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Sie ist nur als für die Tierwelt verträgliche Beleuchtung als Natriumdampfhoch- oder -niederdrucklampen (oder hinsichtlich des Insektenschutzes vergleichbare Produkte) zulässig.

Freistehende Werbeanlagen mit einer absoluten Ansichtfläche von mehr als 6 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zur festgesetzten maximalen Traufhöhe zulässig. Ist keine Traufhöhe festgesetzt, darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GbH max.) bzw. die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) nicht überschritten werden.

Die Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

Innerhalb des 20m-Abstandes entlang der B 28 sind garkeine Werbeanlagen zulässig.

2.5 --

2.6 Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

1. Mischgebiet

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerstätten benutzt werden.

Garagenvorflächen (Stauraum) sind so zu festigen und zu entwässern, dass Oberflächenwasser nicht auf die Straße hinausläuft.

Offene Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen (vergl. Ziff. 1.6).



Die Breite der befestigten Fläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird auf max. 10 m je Grundstück begrenzt. Die restliche Fläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist analog zum Pflanzgebot 1 (Pg1) unter Ziff. 1.8.1 Abs. 2 auszugestalten. Vergl. Ziff.1.6

2. Gewerbegebiet

Die Grundstücksflächen dürfen max. bis zu 80 % befestigt (inkl. Bebauung) werden. Die restlichen unbebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Offene Stellplätze und Abstellplätze sind wasserdurchlässig und begrünt herzustellen. (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Spurbefestigungen). Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Baum (Hochstamm 3x versetzt, Stammumfang 18 cm bis 20 cm) mit mind. 12 qm Pflanzfläche innerhalb des zugehörigen Nutzungsbereichs zu pflanzen. Dies gilt nicht für die mit Pg2 belegten Flächen.

2.7 Gebäudehöhen (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Höhen der Hauptgebäude dürfen folgende Maße, abhängig von der Dachform nicht überschreiten:

Traufhöhe (TH)

Gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe (nicht EFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut:

1. Im Mischgebiet: TH = 3,5 m

2. Im Gewerbegebiet bei:

— 1. Satteldach TH = 6,0 m

— 2. Flachdach und flach geneigte Dächer bis 10° TH = 8,0 m

— 3. Pultdach TH = 7,0 m

— 4. Sheddach TH = 7,0 m

— 5. Terrassendach TH = 7,0 m

Firsthöhe (FH)

— **Gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und Oberkante First:**

1. Im Mischgebiet: FH = 8,5 m

2. Im Gewerbegebiet bei:

— 1. Satteldach FH = 11,0 m

— 2. Flachdach und flach geneigte Dächer bis 10° FH = 9,0 m

— 3. Pultdach FH = 9,0 m

— 4. Sheddach FH = 9,0 m

— 5. Terrassendach FH = 9,0 m



~~— Dies gilt nicht für:~~

~~— Notwendige Belichtungsflächen~~

~~— Technische Aufbauten~~

Die Höhen der Hauptgebäude dürfen folgende Maße, abhängig von der Dachform nicht überschreiten:

Traufhöhe (TH)

Gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe (nicht EFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Firshöhe (FH)

Gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und Oberkante First.

Maximale Gebäudehöhe (GBHmax)

Gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

Zulässige max. Gebäudehöhen (GBH) bei Satteldächern (SD), Flachdächern (FD), Sheddächern (SHD) und Terrassendächern (TD):

	<i>Dachform</i>	<i>Traufhöhe</i>	<i>Firshöhe</i>	<i>GBHmax</i>
GBH1:	SD	8,5 m	11,0 m	
	FD, PD, SHD, TD			10,0 m
GBH2:	SD	7,5 m	11,0 m	
	FD, PD, SHD, TD			9,0 m
GBH3:	SD	3,5 m	8,5 m	

Die maximalen Gebäudehöhen gelten nicht für notwendige Belichtungsflächen und technische Aufbauten.

2.8 Dachform und Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

2.8.1 Dachform und Dachneigung

1. Mischgebiet

~~— Die Grundform ist das symmetrische Satteldach. Dachneigung entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil.~~

~~— Ausnahmen:~~

~~— Soweit es zur Einhaltung der Vorschriften des § 6 (1) LBO erforderlich ist, können bei Garagen ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden (entsprechend den Skizzen), Dachneigung mindestens 25°.~~



~~Flachdachanteile sind zulässig bis max. 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche.~~

~~2. Gewerbegebiet~~

~~Dachform gem. Einschrieben im zeichnerischen Teil (s. auch Abschnitt 2.7).~~

~~Ausnahmen: Wie Mischgebiet (Ziff. 2.8.1.1, Satz 1)~~

~~*Dachform und Dachneigung gem. Einschrieb im zeichnerischen Teil.*~~

~~*Satteldächer sind mit gleichen Neigungen zu beiden Seiten zu gestalten.*~~

~~*Flachdachanteile und Dachterrassen sind im MI auf insgesamt bis zu 30 % der Gebäudegrundfläche zulässig.*~~

~~*Die Festsetzungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen bis 120 m³ umbauten Raum und einer maximalen Höhe von 3,50 m.*~~

2.8.2 Dachdeckung

Es sind nur Dachdeckungen in den Farben rot bis rotbraun und begrünte Dächer zulässig. Dächer dürfen nicht glänzend und nicht reflektierend sein.

~~Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.~~

Ausnahmen:

1. Mischgebiet:

~~Flachdächer bis max. 10 % der gesamten Dachfläche können eine Kiesschüttung erhalten.~~

2. Gewerbegebiet:

~~Flachdachanteile bis max. 20 % der gesamten Dachfläche können eine Kiesschüttung erhalten.~~

~~Ist die Flachdachfläche größer als 20 % der gesamten Dachfläche ist das ganze Flachdach zu begrünen, ausgenommen sind als Dachterrasse genutzte Flächen. Als Flachdach zählen alle Flächen unter 10°.~~

~~*Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.*~~

~~*Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche oder bei Flachdächern auch aufgeständert bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Flachdach (nicht Attika) und einem Abstand von 2,0 m zum Dachrand zulässig.*~~

2.8.3 Dachflächenfenster

~~Dachflächenfenster sind bis zu einer jeweiligen Glasfläche von 1,0 qm zulässig (von dieser Begrenzung ausgenommen sind Sheddächer, Pultdächer und Terrassendächer und die notwendigen Belichtungsflächen bei Flachdächern).~~



2.8.4 Dachaufbauten und Einschnitte

~~Dachaufbauten sind nur unter folgenden Bedingungen zulässig:~~

~~1. bei Satteldächern mit Dachneigungen $\geq 28^\circ$~~

~~— als stehende Gauben~~

~~— als Schleppgauben~~

~~— als Dreiecksgauben~~

~~- die Aufbauten dürfen je Hauseinheit insgesamt nicht länger als $\frac{1}{2}$ der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlängen sein.~~

~~— Folgende Abstände sind einzuhalten:~~

~~———— zum Ortgang mind. 2,00 m~~

~~———— zur Traufe mind. 0,80 m~~

~~———— zum First mind. 0,80 m (Dachfläche gemessen)~~

~~———— zwischen einzelnen Gauben mindestens 1,20 m~~

~~— Für Dachgauben sind Dachneigungen von mind. 25° vorzusehen.~~

~~2. bei Pult- und Terrassendächern~~

~~- als stehende Gauben für Dachneigungen $\geq 45^\circ$~~

~~— die Aufbauten dürfen insgesamt nicht länger als $\frac{1}{3}$ der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlängen sein.~~

~~— Folgende Abstände sind einzuhalten:~~

~~———— zum Ortgang mind. 2,00 m~~

~~———— zwischen einzelnen Gauben mindestens 1,50 m~~

~~— Für diese Dachaufbauten sind Dachneigungen von mind. 15° vorzusehen.~~

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 28° zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

Folgende Abstände sind für Dachaufbauten und Dacheinschnitte einzuhalten:

- zum Ortgang mindestens 1,50 m

- zum First mindestens 0,80 m (Ansichtsmaß gemessen)

- zur Traufe mindestens 0,80 m (Ansichtsmaß gemessen)

Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Ansichtsfläche in der Senkrechten von 1,60 m nicht überschreiten.



2.8.5 Dacheinschnitte

~~Dacheinschnitte sind nur zulässig bei Satteldächern.~~

~~Auf jeder Dachseite sind nur Dachaufbauten oder ein Dacheinschnitt zulässig.~~

~~Der Abstand zum Ortsgang hat mindestens 2,0 m zu betragen.~~

~~Umwehungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen.~~

2.9 Lagerung, Umfüllung und Abfüllung wassergefährdender Stoffe (§ 74 (1) 3 LBO)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Zone III (äußerste Schutzzone) der umgrenzten Erweiterung des Wasserschutzgebietes „Lenninger Tal“ befindet. Die in dieser Wasserschutzzone geltenden Vorschriften müssen eingehalten werden.

Es wird folgendes festgesetzt:

„Das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe kann verboten werden. Ausgenommen sind jedoch Anlagen für wassergefährdende flüssige Stoffe, sofern diese auf der Grundlage der §§ 19 a – 1 des Wasserhaushaltsgesetzes dem anerkannten Stand der Technik und den allgemeinen und besonderen Anforderungen sowie den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten entsprechend der Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (VLwF) bzw. in den diese ablösenden Rechtsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung genügen und dadurch eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten ist. Bauanträge zu Vorhaben und Anlagen bei denen Produktionswässer entstehen, mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und / oder Sonderabfälle anfallen können, sind daher dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorzulegen.“

III. Hinweise

1. Schutz gegen Außenlärm der B 28:
Die Bauherren, die entlang dieser Straße bauen, werden im Interesse des Immissionsschutzes darauf hingewiesen, insbesondere an den Straßenseiten ihrer Grundstücke geeignete Schallmaßnahmen gegen den Außenlärm zu ergreifen.
2. Vor Erteilung der baurechtlichen Genehmigung baulicher Anlagen im GE und GEe ist vom jeweiligen Antragsteller der Nachweis entsprechender Immissionsschutzmaßnahmen gegen mögliche Beeinträchtigungen der Umwelt zu erbringen.
3. Mit den Baugesuchen ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.



4. Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:
Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäune.

IV. Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Anmerkung:

Alle Höhenangaben beziehen sich auf das „Neue System“.
Alle unterstrichenen Höhen sind örtlich aufgenommen.

V. Verfahrensvermerke

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 11.05.2017 |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 18.05.2017 |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am 01.06.2017 |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 08.06.2017 |
| 5. Öffentliche Auslegung | vom 16.06.2017
bis 17.07.2017 |
| 6. Erneute Entwurfsbilligung und Beschluss der öffentl. Auslegung | am 03.08.2017 |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 10.08.2017 |
| 8. Öffentliche Auslegung | vom 18.08.2017
bis 01.09.2017 |
| 9. Als Satzung beschlossen | am 21.09.2017 |
| 10. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am 12.10.2017 |



Ausgefertigt:

Römerstein, den _____

Matthias Winter, Bürgermeister

Planverfasser:

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung