



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Entwurf)
Gemeinde Römerstein
Gemarkung Donnstetten
Bebauungsplan „Friedhofweg – 3. Änderung“

Stand: 25.01.2018



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieser Satzung sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung d. Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 – 6 BauNVO)

- 1.1 Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe genießen in ihrer gegenwärtigen Betriebsart und -größe Bestandsschutz. Maßgebend hierfür ist der Betriebsumfang zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes.

Gem. § 1 (10) BauNVO sind im MI die Kleintierhaltung und die Hobbytierhaltung im Rahmen der Bestandserhaltung (Änderung und Erneuerung dieser Anlagen) zulässig

- Die Ziffer 1.1 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1 und 1.1 ersetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 23 BauNVO)

- 2.1 Überschreitungen der festgesetzten Höchstgrenzen aufgrund der örtlichen Verhältnisse sind als Ausnahme zulässig, wenn die Voraussetzungen des § 17 (2) BauNVO gegeben sind und die Überschreitungen dem Charakter des Gebietes nicht widersprechen.
- 2.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder vergleichbar sind bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht mit anzurechnen.

- Die Ziffer 2.1 wird entsprechend des Textes oben Nr. 2.1 ergänzt.
- Die Ziffer 2.1.1 wird entsprechend des Textes oben Nr. 2.2 neu eingefügt.

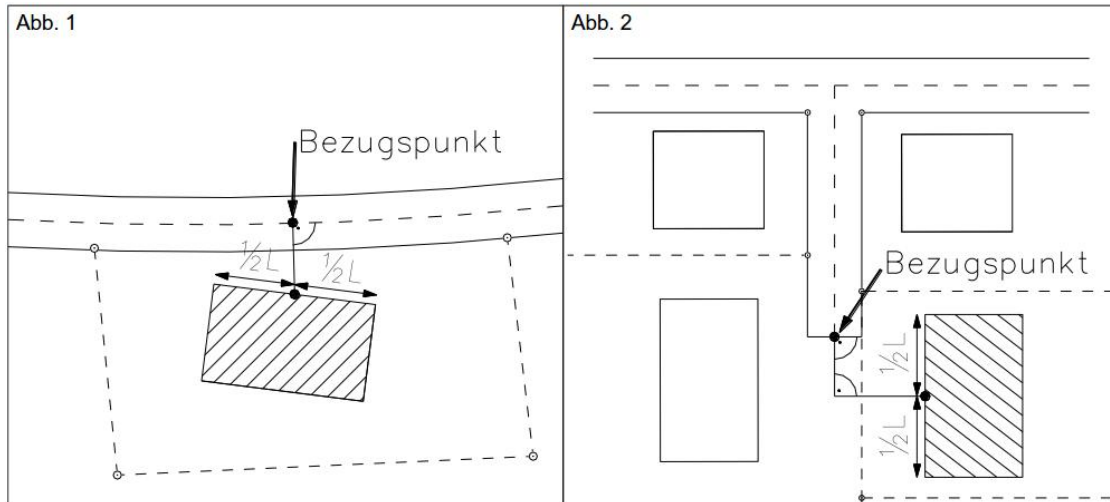


3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

- 3.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. (Nicht bei Garagen und Nebenanlagen.)
- 3.2 Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden. Bei Gebäuden, die an die Grenze gebaut werden, ist die Firstrichtung anzupassen, sofern die vorhandene Bebauung nicht eine andere Bauweise erfordert
- 3.3 Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnet Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zugelassen. Der Nebenfirst muss mindestens 80 cm (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen (s. Abb. 1).
- 3.4 **Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 3.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen "Flächen für Garagen und Nebenanlagen" zulässig.
- Offene Stellplätze sind im Rahmen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen
- 3.4.2 Hinweis zum Stauraum vor Garagentoren:
- Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden, wenn durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen "Flächen für Garagen und Nebenanlagen" nicht ein geringerer Abstand vorgegeben ist. Wird die Garage parallel zur Straße angeordnet, ist an der Längsseite ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.
- Die Ziffern 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.5.1 und 3.5.2 werden entsprechend des Textes oben Nr. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1 und 3.4.2 neu eingefügt.

4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- 4.1 Die Bezugshöhe für die Angabe der maximalen Gebäudehöhen ist die Straßenachse in der Gebäudemitte (s. Abb. 1).
- Ist ein Gebäude von einer Stichstraße aus erschlossen, so ist die Straßenachse am Ende der Straße maßgeblich (Abb.2).
- Ist ein Gebäude von mehreren Straßen aus erschlossen, so ist die Bezugshöhe auszumitteln.



4.2 Gebäudehöhen (FH, TH, § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Höhe der Hauptgebäude darf die im zeichnerischen Teil eingetragenen Werte nicht überschreiten.

Traufhöhe (TH)

Gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Firsthöhe (FH)

Gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel.

Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der jeweiligen Trauflänge einzuhalten. Sie darf auf 1/3 der jeweiligen Trauflänge um max. 2.0 m überschritten werden.

- Die Ziffer 11.1 wird entsprechend den Texten 4.1 und 4.2 geändert.
- Die in Ziffer 11.2 enthaltenen Regelungen zu TH und Gebäudelängen entfallen. Es wird auf oben Ziffer 4.2 letzter Satz verwiesen.

5 Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB i.V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den Vorgartenflächen (Fläche zwischen Straße und Baugrenze) nicht zugelassen. Ansonsten sind Nebenanlagen gem. §14 BauNVO mit bis zu 40cbm umbautem Raum in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Nebenanlagen generell unzulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

- Die Ziffer 17 wird entsprechend des Textes oben Nr. 5 ersetzt.



II. Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 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 Artikel 30 der Verordnung vom 23. 02.2017 (GBl. S. 99, 103)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) werden wie folgt geändert:

1 Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen

- 1.1 Dächer sind als Satteldächer mit gleichen Dachneigungen zu beiden Seiten zu gestalten.
 - 1.2 Die vorgeschriebene Dachneigung s. Nutzungsschablone.
 - 1.3 Innerhalb einer Hausgruppe (Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind nur einheitliche Dachformen zulässig. Die Traufhöhen sind aufeinander abzustimmen.
 - 1.4 Flachdachanteile und Dachterrassen sind auf insgesamt bis zu 30% der Gebäudegrundfläche zulässig (s. Abb. 2).
 - 1.5 Als Dacheindeckung der Dächer ist nur rotes bis rotbraunes, nicht glänzendes und nicht reflektierendes Material zulässig. Photovoltaikanlagen sind nur parallel zum Dach zulässig. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.
 - 1.6 Die Ziff. 1.1 bis 1.5 gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen bis 120 m³ umbautem Raum und einer maximalen Höhe bis 3.50 m. (s. Abb. 2).
 - 1.7 Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern
 - 1.7.1 Dachgauben und Dacheinschnitte müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein.
- Folgende Abstände sind für Dachaufbauten und Dacheinschnitte einzuhalten:
- zum Ortgang mindestens 1,50 m,
 - zum First mindestens 0,80 m (in der Dachschräge gemessen)
 - zur Traufe mindestens 0,80 m (in der Dachschräge gemessen)
- (s. Abb. 3 und 4)



- 1.7.2 Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Ansichtsfläche in der Senkrechten von 1.60 m nicht überschreiten. (s. Abb. 3 und 4).

- Die Ziffer 12.1 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1.1 bis 1.7.2 ersetzt.

2 Fassadengestaltung

- 2.1 Die Hauptflächen der Wände müssen helle, nicht glänzende Farben mit einem Hellbezugswert über 60 nach DIN 5033 tragen. Natürliche, ortsübliche Fassadenverkleidungen aus Holz, Schiefer usw. sind davon ausgenommen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Fassadenverkleidung nicht zugelassen.

- Die Ziffer 12.2 wird entsprechend des Textes oben Nr. 2.1 ersetzt.

3 Einfriedungen

- 3.1 Zulässig sind nur beidseitig eingewachsene Zäune mit einer Höhe von max. 1,50 m. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist zwischen Hinterkante Bordstein und Einfriedung ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

Fußmauern sind nur als notwendige Stützmauern bei Straßeneinschnitten zulässig, Höhe max. 1/3 der Böschungshöhe.

- 3.2 Die Höhe der Aufschüttungen ist auf max. 1,50 m über dem natürlichen Gelände, Abgrabungen auf max. 1,20 unter dem natürlichen Gelände, begrenzt.

Soweit eine Überschreitung der Aufschüttung - bedingt durch das natürliche Gelände - erforderlich wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden.

- Die Ziffer 12.3 wird entsprechend des Textes oben Nr. 3.2 ersetzt.
- Die Ziffer 12.4 wird entsprechend des Textes oben Nr. 3.1 neu eingefügt.

4 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

- 4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig
- 4.2 Unzulässig sind Großflächenwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Sonstige Lichtwerbung ist in zurückhaltender Form zulässig, d.h. sie muss sich in Farb- und Leuchtintensität im Maßstab des übrigen Straßenbereiches halten.
- 4.3 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Schrift und Farbe aufeinander ab-zustimmen.
- 4.4 Bandartige Werbeanlagen dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten
- Die Ziffern 4.1 bis 4.4 werden als 12.5 neu eingefügt.



III. Hinweis

Die übrigen zeichnerischen und textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Friedhofweg“, in Kraft getreten am 11.08.1983, geändert durch den Bebauungsplan „Friedhofweg, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 10.01.1991 und zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Friedhofweg, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 02.02.2012 werden von den Änderungen nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.

IV. Verfahrensvermerke

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 25.01.2018 |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am _____ |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am 25.01.2018 |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am _____ |
| 5. Öffentliche Auslegung | vom _____
bis _____ |
| 6. Als Satzung beschlossen | am _____ |
| 7. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am _____ |

Ausgefertigt:

Römerstein, den _____

Matthias Winter, Bürgermeister

Planverfasser:

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



ANLAGE: SKIZZENHAFTE ERLÄUTERUNGEN

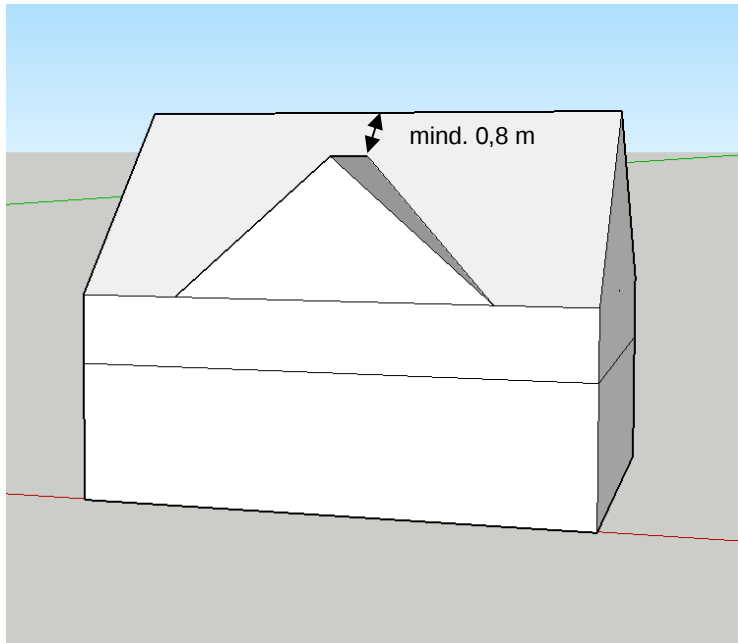


Abbildung 1: Quergiebel

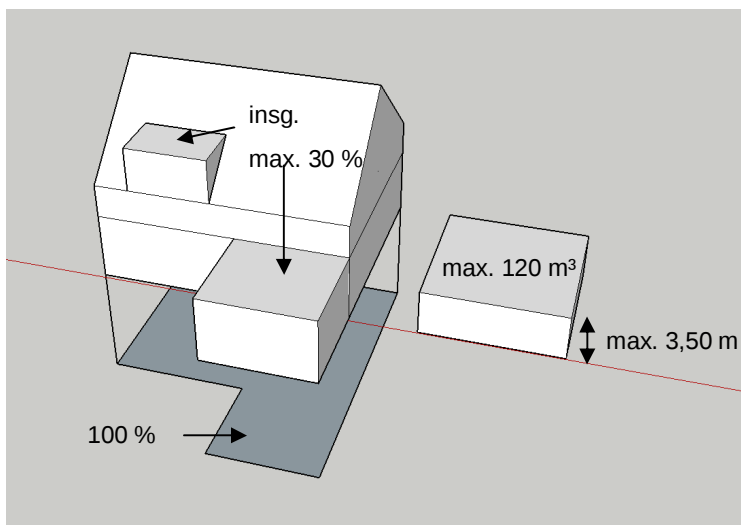


Abbildung 2: Flachdachanteile und Nebenanlagen

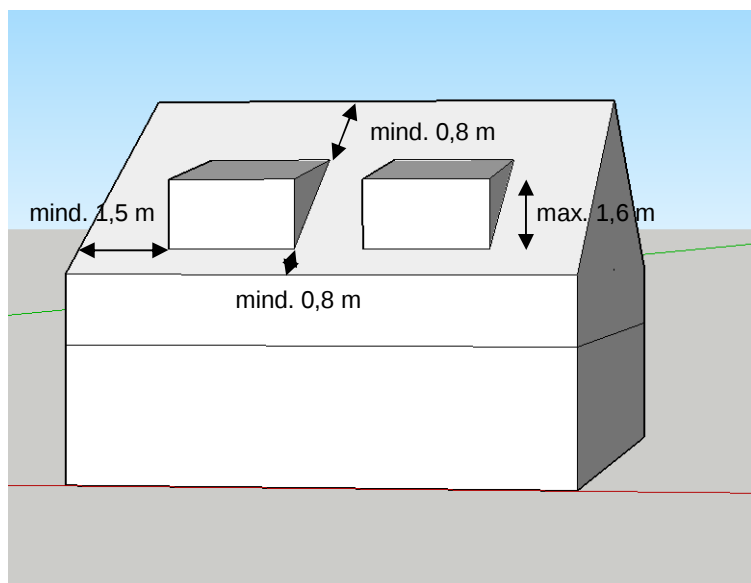


Abbildung 3: Dachaufbauten

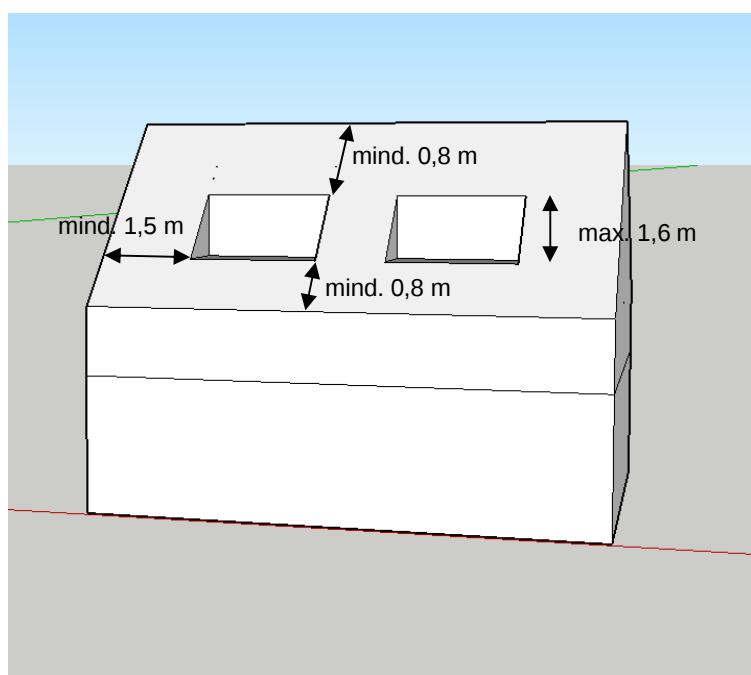


Abbildung 4: Dacheinschnitte