



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



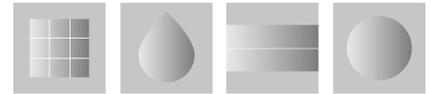
Textteil zum Bebauungsplan (Entwurf)

Gemeinde Römerstein

Ortsteil Zainingen

'Obere Gasse/Hölllöcher - 2. Änderung'

Stand: 10.10.2019



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Obere Gasse/Hölllöcher – 2. Änderung" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung 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. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2017 (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.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Kleintierhaltung für den eigenen Bedarf, sowie die Hobbytierhaltung in beschränktem Umfang sind zugelassen, sofern von ihnen keine Störung für die Nachbarschaft ausgeht. Auf das Gebot der Rücksichtnahme in § 15 Baunutzungsverordnung wird verwiesen.

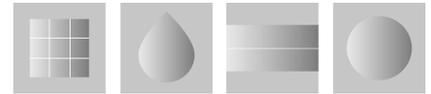
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone)

2.1.1 Überschreitungen der festgesetzten Höchstgrenzen aufgrund der örtlichen Verhältnisse können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO gegeben sind und die Überschreitungen dem Charakter des Gebietes nicht widersprechen.

2.1.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder vergleichbar, sind dabei bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht mit anzurechnen.



2.2 Gebäudehöhen (GBH)

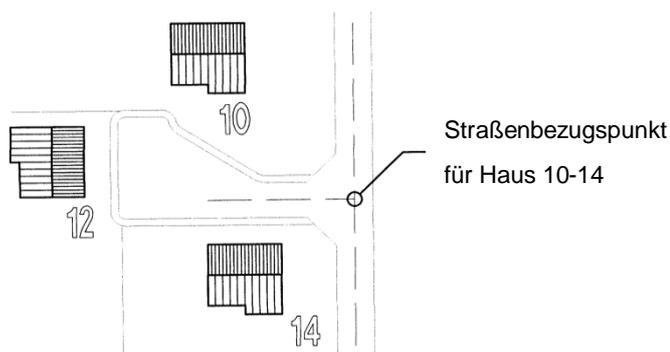
2.2.1 TH = Traufhöhe

Definition der Traufhöhe:

Die Traufhöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem gedachten Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut des Gebäudes und dem dazugehörigen Straßen-Bezugspunkt.

Dieser Straßen-Bezugspunkt liegt auf der Mittelachse der zum Gebäude dazugehörigen Haupteerschließungsstraße, Gartenstraße, Obere Gasse, Mühlensteige, Alte Straße, Ulmer Straße, Grabenstraße und zwar in der Mitte der Frontseite des Grundstückes an diesen Straßen. Bei Eckgrundstücken ist hierfür die Straßenseite maßgebend, zu der das entsprechende Grundstück gemäß seiner Postadresse gehört. Bei an untergeordneten Stichstraßen gelegenen Gebäuden gilt die Mitte der Einmündung der Stichstraße, projiziert auf die Mittelachse der Haupteerschließungsstraße. (s. Beispiel).

Beispiel Stichstraße



2.2.2 Traufhöhe als Höchstmaß (TR max.):

siehe Einschriebe in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

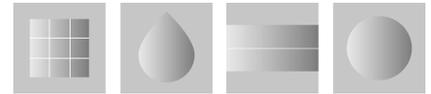
Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der jeweiligen Trauflänge einzuhalten. Sie darf auf 1/3 der jeweiligen Trauflänge um max. 2,5 m überschritten werden.

2.2.3 FH = Firsthöhe

Definition der Firsthöhe:

Die Firsthöhe ist die maximale Gebäudehöhe, gemessen zwischen dem unter beschriebenen Straßenbezugspunkt und der Oberkante der Firstziegel des Gebäudes.

Diese maximale Firsthöhe errechnet sich durch einen Zuschlag zu der unter festgesetzten Traufhöhe für die Dachhöhe.



Dieser Zuschlag beträgt:

für die Bauflächen 1, 5-8: 5,00 m

für die Bauflächen 9 - 26: 5,75 m

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

a → = abweichende Bauweise: Anbau an die Nachbargrenze ohne Grenzabstand gestattet. Im Sinne einer geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

3.1 Ist an einer Seite des Grundstückes schon eine Nachbarbebauung auf der Grundstücksgrenze vorhanden, so muss an diese Grenze angebaut werden. Dieses gilt jedoch nicht für den Fall, dass das vorhandene Nachbargebäude in der der gemeinsamen Grenze zugewandten Wandfläche notwendige Fenster enthält.

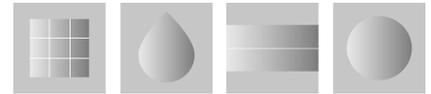
3.2 Sind in der Grenzwand jedoch notwendige Fenster enthalten, so muss dort mit einer neuen Bebauung soweit abgerückt werden, dass die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange (Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7, Satz 3 LBO) nicht erheblich beeinträchtigt werden.
Über die dann einzuhaltende Tiefe der Abstandsflächen entscheidet die Baurechtsbehörde.

3.3 Absatz 3.2 gilt sinngemäß auch für die Fälle, in denen das Nachbargebäude zwar nicht auf der gemeinsamen Grenze steht, jedoch die gesetzlichen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück unterschreitet.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

4.1 Die im Plan angegebenen Grenzen für die bebaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gelten nur für die Hauptkörper der Gebäude. Das Überschreiten dieser Grenzen um höchstens 2,50 m mit Gebäudeteilen wie Erkern, Eingangs- und Balkonvorbauten, Wintergärten, angebauten Schuppen o.ä. kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn das - wie auch die Ausnahme unter 4.2 - aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist und nachbarschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden.



5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 5.1** Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für das Hauptgebäude zwingend einzuhalten (nicht bei Garagen und Nebenanlagen).

Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden, ausgenommen hiervon sind die Bauflächen Nr. 2, 4, 9-26. Bei Gebäuden, die an die Grenze gebaut werden, ist die Firstrichtung anzupassen, sofern die vorhandene Bebauung nicht eine andere Bauweise erfordert.

- 5.2** Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zugelassen. Der Nebenfirst muss mindestens 80 cm (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen (s. Abb. 1).

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 6.1** Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks-flächen (Baugrenzen) und auf den "beschränkt überbaubaren Grundstücksflächen für Garagen und Nebengebäude" (siehe Eintrag im Lageplan) 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.

- 6.2** Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden. Wird die Garage parallel zur Straße angeordnet, ist an der Längsseite ein Abstand von mindestens 0,5 m zur Straße einzuhalten.

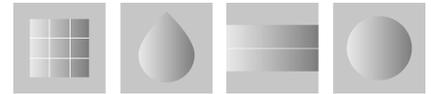
- 6.3** In den im Lageplan mit Planzeichen **GA** besonders bezeichneten Gebieten mit beschränkter Bauweise sind nur Garagen und Nebengebäude zugelassen und die nur mit einer Traufhöhe bis zu 3,00 m über dem bestehenden Gelände.

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

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO – soweit es sich um Gebäude bis 40 cbm handelt – zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen und die Vorgärten; also die Flächen zwischen Gebäuden und Erschließungsstraßen, das heißt: In diesen Bereichen sind Nebenanlagen – soweit es sich um Gebäude handelt – nicht zugelassen.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind auch Werbeanlagen nicht zulässig.



8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Erhaltungsgebot (§ 9 (20) BauGB)

- 8.1** Die im Plan als Pflanzgebot oder Pflanzbindung eingetragenen Einzelbäume, Hecken und Gehölze, sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.
- 8.2** In jeder Phase der Baumaßnahmen sind diese bezeichneten Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (siehe die einschlägigen Richtlinien: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

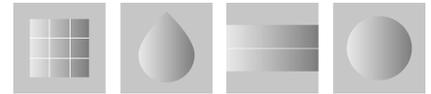
9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind stellenweise begleitende Abböschungen notwendig und auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

10. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan, gegliedert in Fahrbahnen und Gehwege. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.



II. Hinweise

1. Bodenfunde

- 1.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), oder Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundsituation ist zur sachgerechten Begutachtungen unangetastet im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSschG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.
- 1.2 Darüber hinaus sind Erdbaumaßnahmen in den Gebieten östlich der Mühlensteige und nördlich der Oberen Gasse sowie im Bereich Grabenstraße/Grundwiesen im Voraus mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen, weil dort Funde aus frühkeltischen und alemannischen Siedlungsepochen vermutet werden.

2. Grundwasser, Geologie

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Wasserverordnung/Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III. Die geltenden Vorschriften für die Wasserschutzzone III sind einzuhalten. Abwasserkanäle und -leitungen sind unter Beachtung des Arbeitsblattes A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Das Plangebiet „Obere Gasse/Hölllöcher“ liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet „Blaubeuren-Gerhausen“ (Weitere Schutzzone, Zone III) für die Wasserfassungen Blaubeuren-Gerhausen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung, des Zweckverbandes Wasserversorgung Albgruppe III und der Stadt Blaubeuren (Rechtsverordnung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 03.12.2003).

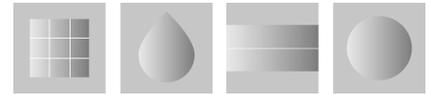
Anlagen und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind entsprechend der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe vom 11.02.1994 (GBl. S. 182) in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Die Lagermengen-Beschränkungen und die verkürzten Prüfzeiten sind zu beachten.

Die Zulässigkeit und die Rahmenbedingungen der verschiedenen Arten von Erdwärmennutzung sind beim Landratsamt Reutlingen – Umweltschutzamt – zu erfragen.

Bezugsquelle des Arbeitsblattes DWA – A 142 ist:

DWA

Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.



Kundenzentrum
Theodor-Heuss-Allee 17
53773 Hennef

Der Bau von Erdwärmesonden ist im Regelfall im Wasserschutzgebiet Zone III nicht zulässig.

4. **Baugrund**

Über dem nur gering durchlässigen Basalttuff ist örtlich mit staunassen, aufgeweichten, setzungsanfälligen Böden und im Massenkalk mit Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten) besonders im Grenzbereich zum Basalttuff zu rechnen. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit und Baugrubensicherung sowie bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß den einschlägigen Richtlinien durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Sofern eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, sollte ein hydrologisches Versickerungsgutachten erstellt werden.

5. **Natur-/Landschaftsschutz**

Die im Plangebiet gelegene Doline „Höllloch“ ist nicht als „Naturdenkmal“ ausgewiesen, genießt jedoch wegen Ihrer Ausmaße dennoch besonderen Schutz und ist deswegen in das Verzeichnis seltener und schützenswerter geologischer Landschaftsmerkmale aufgenommen worden.

6. **Artenschutz**

Im alten Ortskern ist mit Fledermausbeständen zu rechnen. Bei Abbrüchen oder Eingriffen in Streuobstwiesenbestände ist vom Bauherrn eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen und die Möglichkeit einer Umsiedlung zu prüfen.

7. **Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.



8. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

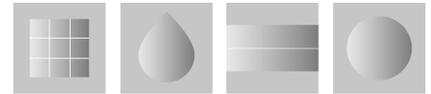
III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

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

Ausgefertigt:

Römerstein, den

Matthias Winter, Bürgermeister



IV. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Obere Gasse/Höllöcher – 2. Änderung"

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 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 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.

1. Gebäudeform

- 1.1 Gebäude müssen aus einem deutlich hervorgehobenen, im Grundriss aus einem Rechteck abgeleiteten Hauptbaukörper bestehen, dem sich Nebenbaukörper deutlich unterordnen müssen.

2. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

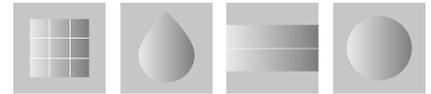
2.1 Material- und Farbgestaltung:

Die Hauptflächen der Wände müssen helle, nicht glänzende Farben mit einem Hellbezugswert nicht wesentlich unter 60 nach den einschlägigen Richtlinien tragen.

Natürliche, ortsübliche Fassadenverkleidungen aus Holz, Schiefer usw. sind davon ausgenommen.

Glänzende oder reflektierende Fassaden wie unbeschichtete Metalle, glasierte Klinker und glatte Kunststoffe sind als Fassadenverkleidung nicht - auch nicht in Teilflächen - zugelassen.

- 2.2 Darüber hinaus sind in den Bauflächen Nr. 2, 4 und 9-26 stark gemusterte Putzstrukturen wie Nester -, Wurm- oder Fächerputze nicht zugelassen. Fassadenverkleidungen aus glatten, polierten, oder glänzenden Baustoffen, insbesondere solchen aus Kunststoffen und Metallen, aus Glas, Keramik, Mosaiken oder Klinkern sind hier ebenfalls nicht zulässig.
- 2.3 In den Bauflächen 2, 4 und 9-26 müssen großflächige Tore wie Scheunen- und Garagentore – sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus einzusehen sind – eine Brettartige Flächenaufteilung aufweisen und falls aus metallischen Baustoffen oder aus Kunststoff – eine mattierte Oberfläche haben.



- 2.4 In den Bauflächen 2, 4 und 9-26 sind Vordächer als Leichtüberdachungen mit Faserzementplatten, Kunststoff-Wellplatten oder ähnlichen Materialien nicht zulässig.
- 2.5 In den Bauflächen 2, 4 und 9-26 sind Glasbausteine in den Wandflächen - soweit sie von Straßen aus einzusehen sind - nicht zugelassen.
- 2.6 Glasanbauten sind als untergeordnete Gebäudeteile gestattet. Für sie gelten die Festsetzungen der nachfolgenden Abschnitte 3 und 4 sinngemäß (ausgenommen Ziff. 3.4).

3. Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen

3.1 Dachform:

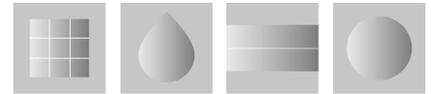
- 3.1.1 Satteldach mit gleicher Dachneigung zu beiden Dachseiten. Walmdächer und andere vom Satteldach abweichende Dachformen sind nicht zugelassen.
- 3.1.2 Pultdächer sind nur als angeschleppte Dächer an andere Dächer oder an senkrechte Wandflächen zugelassen, jedoch nur mit einer Mindestneigung von 25 Grad. Wenn das Einhalten dieser Dachneigung aus technischen oder Gründen der Örtlichkeit nicht möglich ist, können in begründeten Fällen ausnahmsweise flachere Dachneigungen dafür zugelassen werden.
- 3.1.3 Für Garagen und Nebengebäude in den Bauflächen 2, 4 und 9-26 wird wie für das Hauptgebäude das Satteldach als Dachform festgesetzt.

Ausnahmen:

- 3.1.4 Soweit es zur Einhaltung der Vorschriften des § 7 (1) LBO erforderlich ist, können bei Nebengebäuden ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden. Dachneigung mindestens 25 Grad.
- 3.1.5 Flachdachanteile und Dachterrassen sind auf insgesamt bis zu 30% der Gebäudegrundfläche zulässig (siehe Abbildung 2).
- 3.1.6 Die Ziff. 3.1.1 bis 3.1.5 gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen bis 120 m³ umbautem Raum und einer maximalen Höhe bis 3,50 m (siehe Abbildung 2). Bezugspunkt für die Höhe der Garage / Nebenanlage ist die Höhe des natürlichen Geländes (Urgelände) im Gebäudeschwerpunkt.

3.2 Dachneigung (DN)

- 3.2.1 gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.



- 3.2.2 Werden Garagen und Nebengebäude mit geneigten Dächern in gleicher Firstrichtung nahe oder unmittelbar an das Hauptgebäude gebaut, so ist für sie die gleiche Dachneigung wie die des Hauptgebäudes zu wählen.
- 3.2.3 Stehen Garagen oder Nebengebäude mit geneigten Dächern quer zum Hauptgebäude, so darf deren Dachneigung auch geringer gewählt werden, die Dachneigung muss jedoch mindestens 25 Grad betragen.
- 3.2.4 Die Ziff. 3.2.1 bis 3.2.3 gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen bis 120 m³ umbautem Raum und einer maximalen Höhe bis 3,50 m (siehe Abbildung 2). Bezugspunkt für die Höhe der Garage / Nebenanlage ist die Höhe des natürlichen Geländes (Urgelände) im Gebäudeschwerpunkt.

3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern

- 3.3.1 Dachgauben und Dacheinschnitte müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

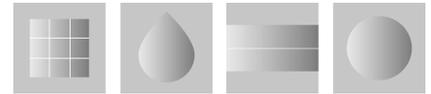
Folgende Abstände sind für Dachaufbauten und Dacheinschnitte einzuhalten:

- zum Ortgang mindestens 1,50 m
 - zum First mindestens 0,80 m (in der Dachschräge gemessen)
 - zur Traufe mindestens 0,80 (in der Dachschräge gemessen)
- (s. Abb. 3 und 4)

- 3.3.2 Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Ansichtsfläche in der Senkrechten von 1,60 m nicht überschreiten. (s. Abb. 3 und 4)

3.4 Dachdeckung

- 3.4.1 Für die Dachdeckung sind nur Dachsteine und Dachziegel und die nur in ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden.
- 3.4.2 Bei Garagen und Nebengebäuden mit geneigten Dächern muss die Dachdeckung wie die des Hauptgebäudes ausgeführt werden.
Bei diesen Gebäuden sind jedoch auch begrünte Dächer zulässig, ausgenommen sind hiervon die Bauflächen 2, 4 und 9-26.
- 3.4.3 In den Bauflächen 2, 4 und 9-26 sind darüber hinaus Metalldeckungen nur kleinflächig, nur in stumpfer Oberfläche und nur an besonderen Bauteilen wie Vorsprüngen und kleinen Vordächern zulässig
- 3.4.4 Dachaufbauten müssen in gleicher Dachdeckung ausgeführt werden wie das Hauptdach.
- 3.4.5 In den Bauflächen 1, 3 und 5-8 sind auf Nebengebäuden auch begrünte Dächer gestattet.



3.4.6 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.

3.5 Ausnahmen:

Von den Vorschriften unter 3.1 - 3.4 können in begründeten Fällen Ausnahmen gestattet werden, wenn nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand überwindbare technische oder gestalterische Gegebenheiten dies erfordern.

4. Gestaltung der Nebenanlagen

Über Fassadengestaltung, Dachform und Dachdeckung gelten die Festsetzungen von Abs. 1-3.

5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

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.

Mauern zur Böschungssicherung entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zugelassen. Der Abstand zu befahrbaren öffentlichen Flächen muss mindestens 0,5 m betragen.

6. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

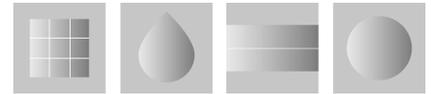
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist die folgende Anzahl geeigneter PKW-Stellplätze (notwendige Stellplätze) herzustellen:

- Wohnungen ≤ 80 m² Wohnfläche 1,0 Stellplatz
- Wohnungen > 80 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze

Im Übrigen gilt § 37 LBO.

7. Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

7.1 Die wasserundurchlässigen Flächen sind im Baugesuch zeichnerisch darzustellen.



- 7.2 Garagenvorflächen sowie straßenseitige Hof- und Zufahrtsflächen sind so zu gestalten und zu entwässern, dass Oberflächenwasser nicht auf die Straße gelangen kann.
- 7.3 Garagentore sollen zur Straße (möglichst) einen Mindestabstand in Fahrtrichtung von 5.00 m haben.

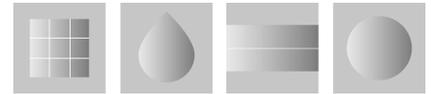
8. Höhenlage des Geländes (§ 74 (3) LBO)

- 8.1 Erdaushub:
Bei Bauvorhaben anfallender Erdaushub ist soweit wie möglich auf den Baugrundstücken unterzubringen.
- 8.2 Aufschüttungen
Es wird folgendes festgesetzt:
Die Höhe der Aufschüttungen ist auf max. 1,50 m über dem natürlichen Gelände begrenzt.
Soweit eine Überschreitung der Aufschüttung - bedingt durch das natürliche Gelände - erforderlich wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden.

9. Werbung

- 9.1 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die gem. Nr. 9 a), c) und d) Anhang zur LBO 2010 verfahrensfrei sind. Diese sind jedoch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ebenfalls verfahrenspflichtig
- 9.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig
- 9.3 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.
- 9.4 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Schrift und Farbe aufeinander abzustimmen.
- 9.5 Bandartige Werbeanlagen dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 9.6 In begründeten Fällen kann von den Festsetzungen 9.1 - 9.5 abgewichen werden.

10. Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser (§ 74 (3) 2 LBO)



Offene PKW-Stellplätze und private Zufahrts- und Wegeflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30 %) auszuführen oder im privaten Bereich in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

V. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

VI. Verfahrensvermerke

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 24.10.2019 |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 30.10.2019 |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der öffentlichen Auslegung | am 24.10.2019 |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 30.10.2019 |
| 5. Öffentliche Auslegung | vom 08.11.2019
bis 09.12.2019 |
| 6. Als Satzung beschlossen | am xx.yy.xyxy |
| 7. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am xx.yy.xyxy |

Ausgefertigt:

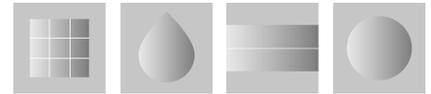
Römerstein, den

Matthias Winter, Bürgermeister

Planverfasser:

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



ANLAGE: SKIZZENHAFTE ERLÄUTERUNGEN

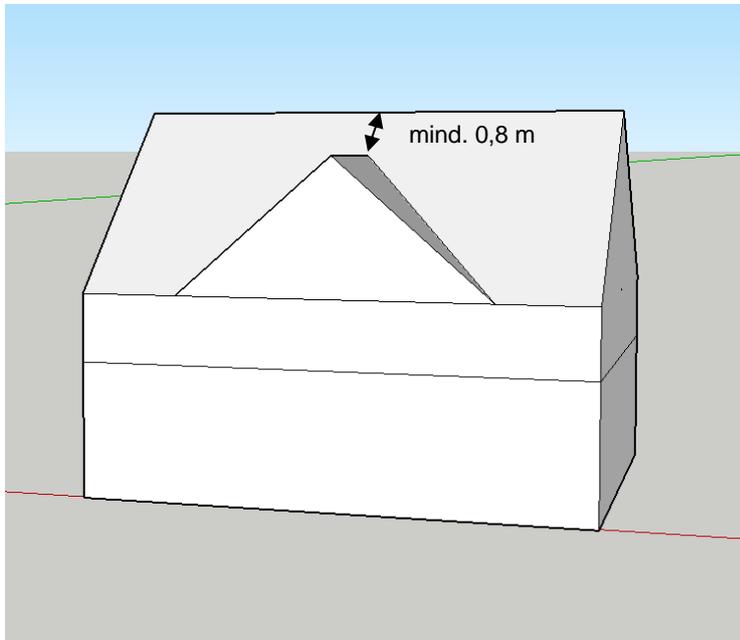


Abbildung 1: Quergiebel

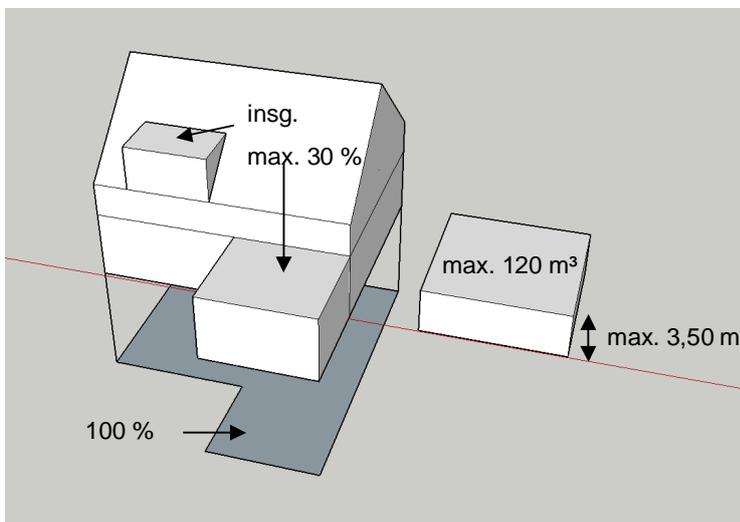


Abbildung 2: Flachdachanteile und Nebenanlagen

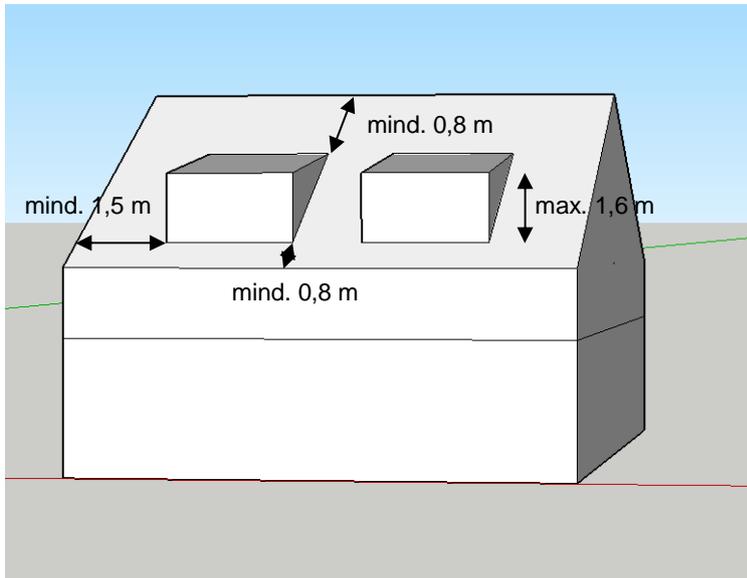
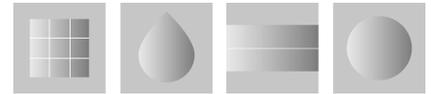


Abbildung 3: Dachaufbauten

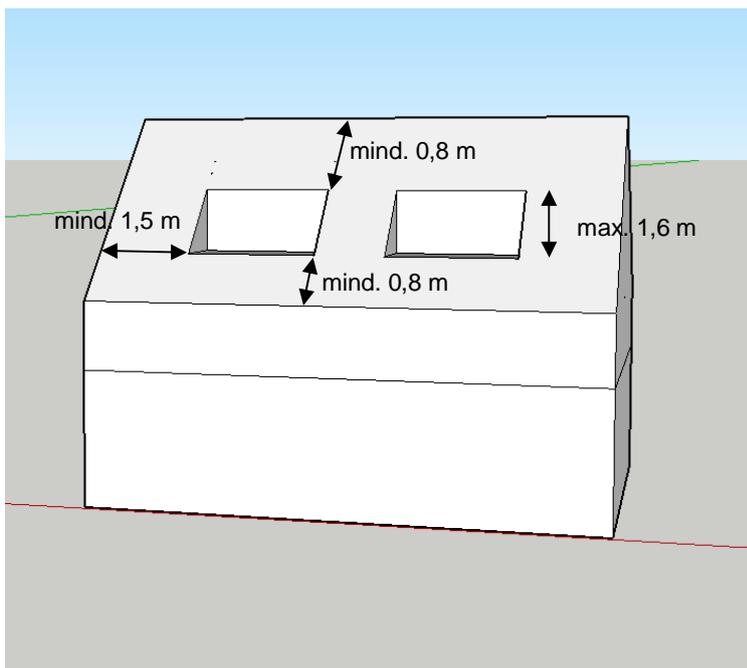


Abbildung 4: Dacheinschnitte