



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Erneuter Entwurf)

Gemeinde Römerstein

Ortsteil Böhringen

'Neuaufstellung Über Berg Höhe - 1. Änderung'

Stand: 08.06.2020



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Neuaufstellung Über Berg Höhe – 1. 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 Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz 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.

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

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

WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone)

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (3) BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Bezugshöhe (§ 18 (1) BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen über NN für die festgesetzten max. Gebäudehöhen.

Sind keine Bezugshöhen festgesetzt, wird die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugshöhe festgesetzt.

2.2.2 Gebäudehöhen (GBH)

TH = Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben 2.2.1) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

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.



FH = Firsthöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben 2.2.1) und Oberkante Firstziegel.

GBHmax = maximale Gebäudehöhe (bei Flachdach)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich auf die Bezugshöhe (s. oben 2.1.1) und nach der maximalen Gebäudehöhe (GBHmax). Als Gebäudehöhe (GBH) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe (s. oben 2.1.1) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die GBH (Gebäudehöhe) bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Zulässige max. Gebäudehöhen:

			Traufhöhe	Firsthöhe
<u>GBH1:</u>	SD	30°	3,5 m	7,0 m
<u>GBH2:</u>	WD	0° - 30°	max. 3,5 m	6,35 m
			min. 2,75 m	
	FD			GBHmax = 3,5 m
<u>GBH3:</u>	WD	0° - 30° 18°	max. 3,5 m	6,35 4,95 m
			min. 2,75 m	
	FD			GBHmax= 3,5 m
<u>GBH4:</u>	SD	30° - 35°	3,5 m	7,0 m

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

o = offene Bauweise

a→ = abweichende Bauweise: Der Baukörper kann in Pfeilrichtung im Sinne einer geschlossenen Bauweise in Grenzbauweise errichtet werden. D.h. die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Hinweis: Für die Wand auf der Grenze sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen nach dem Nachbarrechtsgesetz (Baden-Württembergisches Gesetz über das Nachbarrecht) als auch die einschlägigen brandschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.



Wird nicht auf der direkten Grenze gebaut, muss nach der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden.

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

(§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

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).

5.2 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.

Bei Doppelhäusern müssen beide Gebäude die gleiche Firstrichtung haben.

5.3 Neben dem Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste im Winkel von 90° als Winkelbau zulässig.

Auf „IV Nr. 2.12“ örtliche Bauvorschriften wird verwiesen.

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

(vgl. auch Ziff. IV. 3. der örtl. Bauvorschriften)

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen (Ga, Ga1 und Ca) zulässig.

6.2 Offene Stellplätze sind im Rahmen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

6.3 Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Flächen mit „Ga1“-Kennzeichnung.



7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 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 40 cbm umbautem Raum in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die Kleintierhaltung, soweit es sich nicht um Hobbytierhaltung in untergeordneten Nebenanlagen handelt, ist ausgeschlossen.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

8.1.1 Die mit Pflanzgebot (Pfg) belegten Flächen sind als bepflanzte Flächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern und Bäumen auszufüllen.

8.1.2 Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche mind. 1 Baum zu pflanzen.

8.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume zu ersetzen. Nach den einschlägigen Richtlinien sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

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

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind 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)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.



II. Hinweise

1. 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.

2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes „Lenninger Lauter“ für die Grundwasserfassungen von Lenningen, Landkreis Esslingen. Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung vom 28.04.1999 (bekanntgemacht in der Südwestpresse am 26.05.1999), in Kraft getreten am 01.07.1999, sind einzuhalten.

Abwasserkanäle und -leitungen sind unter Beachtung des Arbeitsblattes A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

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.

3. 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.

4. Altlasten

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



5. Nahwärmeversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuaufstellung Über Berg Höhe – 1. Änderung“ besteht die Möglichkeit einer Nahwärmeversorgung durch die Bürgergenossenschaft „NER“ Neue Energie Römerstein eG.

Die von dieser zur Verfügung gestellte Nahwärme wird zu 100 % aus regenerativen Energieträgern gewonnen und hat den Primärenergiefaktor 0.

Soweit Hauseigentümer einen Anschluss wünschen, ist ein entsprechender Antrag bei der „NER“ Neue Energie Römerstein eG. zu stellen. Diese prüft zum jeweiligen Antragszeitpunkt ob auf Grund der Netzkapazität ein Anschluss möglich ist.

6. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Der Bundesstraße B 28 zugewandte Bereiche des Plangebiets können Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt sein, die die für Reine Wohngebiete zu erwartende (geringe) Lärmbelastung überschreiten. Bei Neu- oder umfangreichen Umbauten in diesem Bereich wird empfohlen, bei der Lärmquelle zugewandten Aufenthaltsräumen für ausreichenden Schallschutz in Form von schalldämmender Ausführung von Außenbauteilen – insbesondere Fenster – zu sorgen. Hinweise auf den vorhandenen Verkehrslärm-Beurteilungspegel können näherungsweise aus den Diagrammen in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) abgelesen werden. Das für den vorhandenen Beurteilungspegel erforderliche Schalldämmmaß für die Außenbauteile können der DIN 4109, Ausgabe 2018 entnommen 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 "Neuaufstellung Über Berg Höhe – 1. 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 das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 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. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

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

2. Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen

- 2.1.** Im WR1 und WR4 sind Satteldächer mit gleicher Dachneigung zu beiden Seiten zu gestalten.
- 2.2** Die vorgeschriebene Dachneigung (DN) entsprechend den Eintragungen im Lageplan.
- 2.3** Innerhalb einer Hausgruppe (Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind nur einheitliche Dachformen zulässig. Die Traufhöhen sind aufeinander abzustimmen. Bei Doppelhäusern ist die gleiche Dachneigung zu verwenden
- 2.4** Flachdachanteile und Dachterrassen sind auf insgesamt bis zu 30% der Gebäudelänge zulässig (s. Abb. 2).
- 2.5** Im WR2 und WR3 sind Flachdächer und Walmdächer zulässig. Der Firstgrad bei Walmdächern muss in der Hauptfirstrichtung min. 2 m betragen.
- 2.6** Pultdächer sind nur als angeschleppte Dächer an andere Dächer oder an senkrechte Wandflächen zugelassen, jedoch mit einer Dachneigung von mindestens 25°. Wenn das Einhalten dieser Dachneigung aus technischen oder Gründen der Örtlichkeit nicht möglich ist, können in begründeten Fällen ausnahmsweise flachere Dachneigungen dafür zugelassen werden.
- 2.7** Als Dacheindeckung der Dächer ist nur rot bis rotbraunes und grau bis anthrazit, nicht glänzendes und nicht reflektierendes Material zulässig. Photovoltaikanlagen sind nur parallel zum Dach zulässig. Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Verglasungen für Wintergärten sind zulässig. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene



Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei oder Zink zulässig.

- 2.8** Die Ziffern 2.1 bis 2.7 gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen bis 120 m³ umbautem Raum und einer maximalen Höhe bis 3,50 m (s. Abb. 2).
- 2.9** Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.
- 2.10** Für Garagen mit der Kennzeichnung „Ga1“ ist als Dachform nur das Flachdach zulässig.
- 2.11** Nebenfirste müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.
- 2.12** Die nach „I. Nr. 5.3“ zulässigen untergeordnete Nebenfirste dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen.

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).

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern

- 2.2.1** Dachgauben und Dacheinschnitte müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

Auf einer Dachseite sind entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.

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)

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

3. Gestaltung der Nebenanlagen

Es gelten die Festsetzungen der vorstehenden Abschnitte 1-2 sinngemäß.

Nebenanlagen sind generell mit Außenputz oder in Holzbauweise auszuführen. Verkleidungen aus Faserzement oder Kunststoffen sind nicht zulässig.

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

Auf Ziff. I.8. der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.



Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

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.

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)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird Folgendes festgesetzt:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Wohnungen folgende Stellplatzverpflichtung festgelegt:

- | | |
|--|-----------------|
| - Wohnungen $\leq 80 \text{ m}^2$ Wohnfläche | 1,0 Stellplatz |
| - Wohnungen $> 80 \text{ m}^2$ Wohnfläche | 2,0 Stellplätze |

7. 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 26.09.2019 |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 02.10.2019 |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der öffentlichen Auslegung | am 26.09.2019 |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 02.10.2019 |
| 5. Öffentliche Auslegung | vom 10.10.2019
bis 11.11.2019 |
| 6. Billigung erneuter Entwurf und Beschluss der öffentl. Auslegung | am 21.11.2019 |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 28.11.2019 |
| 8. Erneute öffentliche Auslegung | vom 06.12.2019
bis 10.01.2020 |
| 9. Zweite Erneute öffentliche Auslegung | vom 18.06.2020
bis 20.07.2020 |
| 10. Als Satzung beschlossen | am xx.yy.xyxy |
| 11. 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

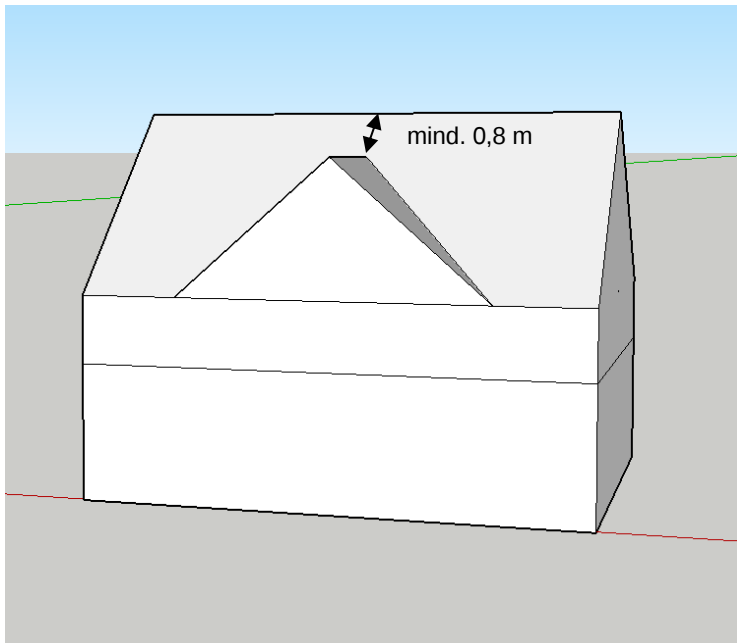


Abbildung 1: Quergiebel

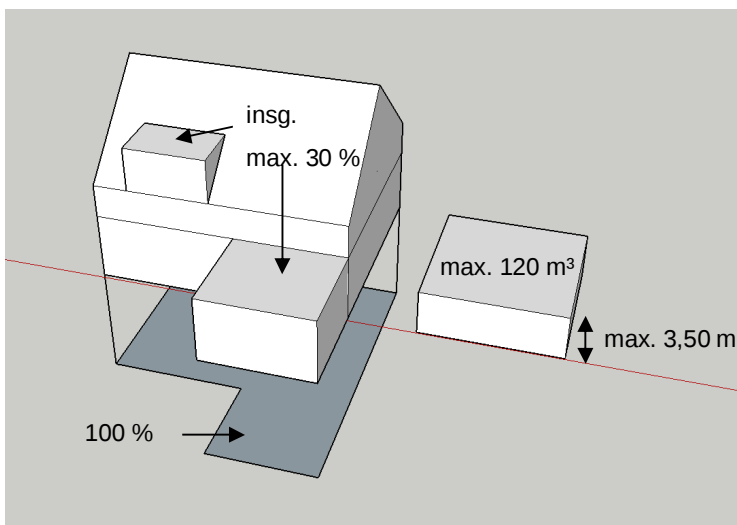


Abbildung 2: Flachdachanteile und Nebenanlagen

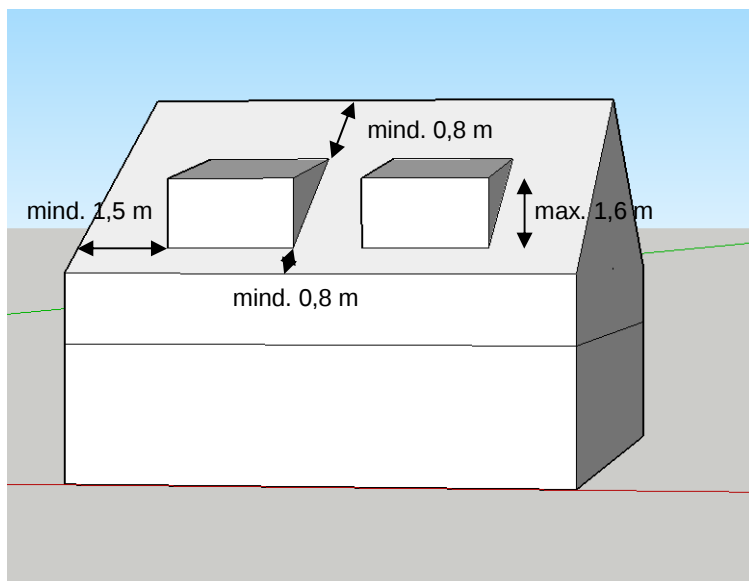


Abbildung 3: Dachaufbauten

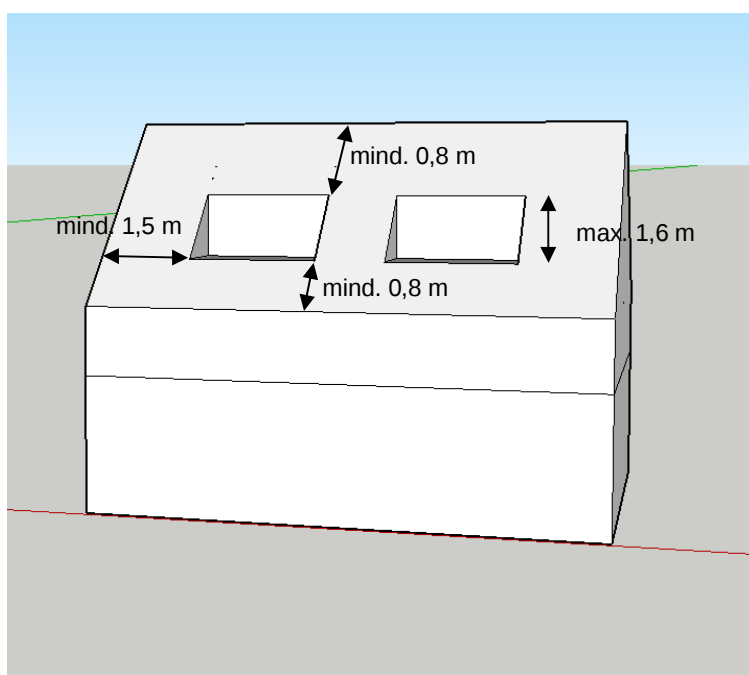


Abbildung 4: Dacheinschnitte