



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



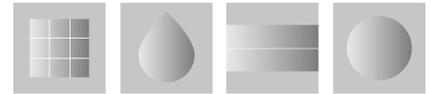
Textteil zum Bebauungsplan (Satzung-GR)

Gemeinde Römerstein

Donnstetten

Bebauungsplan 'Bildere West – 4. Änderung'

Stand: 23.07.2020



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Bildere West – 4. Änderung" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung 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) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen i.S. von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

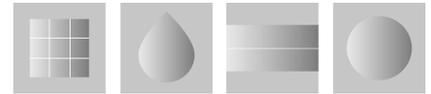
Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22 – 23 BauNVO)**

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

 - 3.1 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - o = offene Bauweise
 - ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



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

- 3.2.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. (Nicht bei Garagen und Nebenanlagen).
- 3.2.2 Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden.
- 3.2.3 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 (siehe Abbildung 1).

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 12, 14 BauNVO)

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.
- 4.2 Zwischen Garagenausfahrten und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.
- 4.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig. Die Kleintierhaltung, soweit es sich nicht um Hobbytierhaltung in untergeordneten Nebenanlagen handelt, ist ausgeschlossen.

Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Nebenanlagen generell unzulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

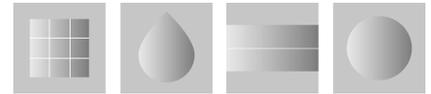
6. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Für die **Netze BW GmbH Energieversorgung Schwaben AG (EVS)** betr. Führung und Unterhaltung eines Starkstromkabels.

20 kV – Kabel (§ 9 (1) 12 BbauG)

Das Kabel darf mit Garagen überbaut werden.



7. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 (1) FStrG)

Auf den im Plan eingezeichneten nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig. (§ 12 (6) und § 14 (1) Satz 3 BauNVO)

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) in Verbindung mit Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

8.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

8.1.1 An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Park- und Alleebäume zu pflanzen und zwar: Winterlinden, Bergahorn oder Feldulmen.

Pro Grundstück ist jedoch mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zwar: Winterlinde, Bergahorn, Feldblume, Buche, Eiche oder Obstbaum.

8.1.2 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen zu bepflanzen, z.B. mit folgenden Gehölzen:

Die unter 8.1.1 genannten Bäume, sowie Kugelspitzahorn, Mehlspeere, Rotdorn, Hartriegel, Liguster, Heckenkirsche, Wildrosen und Haselnuss. Dabei ist zu beachten, dass keine flächenhaften bzw. geschlossenen Buschreihen, sondern aufgelöste Buschgruppen mit Laubbäumen gepflanzt werden.

8.1.3 Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Grundstückszufahrten und Nebenanlagen nicht zulässig.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

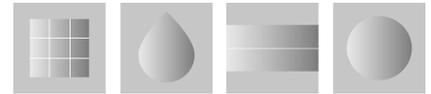
9.1 Bezugshöhen = EFH (Erdgeschoss-Fußbodenhöhe).

Die folgenden Höhenfestsetzungen sind auf diese Höhe bezogen und gelten für alle Grundstücke, sofern im folgenden Text oder im Plan nichts anderes festgesetzt ist.

Firsthöhe, gemessen über EFH

Traufhöhe, gemessen bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut und zwar:

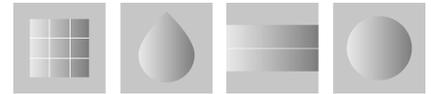
- bergseitig über EFH
- talseitig über **der geplanten Geländehöhe dem festgelegten Gelände** wobei die vorhandene oder geplante „bergseitige TH“ nicht überschritten werden darf.



- 9.2 Höhenlage der baulichen Anlage
Es gelten folgende Maximalhöhen für bauliche Anlagen:
- TH bergseitig: max. 4,0 m, ~~auf mind. die halbe Gebäudelänge~~
TH talseitig: max. 6,3 m, ~~auf die ganze Gebäudelänge~~
- 9.3 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.

II. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

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



III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Bildere West – 4. 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 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. Äußere Gestaltung, Freiflächengestaltung, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dächer

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig. Dachneigung gemäß den Einschrieben im Plan, Ausnahme siehe Pkt. III. 1.1.1 Firstrichtung des Hauptfirstes nach Planzeichen. Dachdeckung sind nur in naturroten bis rotbraunen, nicht glänzenden Materialien (Ziegel- oder Betondachseine) zulässig. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.

1.1.1 Flachdachanteile und Dachterrassen sind auf insgesamt bis zu 30 % der Gebäudegrundfläche zulässig (siehe Abbildung 2).

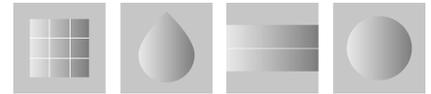
1.1.2 Für Garagen und Nebenanlagen bis 120 m² umbauten Raum und einer maximalen Höhe von 3,50 m ist die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung frei wählbar (siehe Abbildung 2). Bezugspunkt für die Höhe der Garagen / Nebenanlage ist die Höhe des natürlichen Geländes (Urgelände) im Gebäudeschwerpunkt.

1.1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

Folgende Abstände sind 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) (siehe Abbildung 3 und 4)

Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Ansichtsfläche in der Senkrechten von 1,60 m mit überschreiten.
(siehe Abbildung 3 und 4)



1.1.4 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.

1.2 Fassadengestaltung

Es ist nur Außenputz und Holz zulässig und zwar nur in gedeckten Farben, nicht leuchtend, nicht schwarz. Verkleidungen aus Asbestzement oder anderen Kunststoffen sind nicht zulässig.

1.3 Veränderungen des natürlichen Geländes sind wie folgt begrenzt:
Aufschüttungen max. 1,0 m, Abgrabungen max. 1,2 m.

1.4 Einfriedungen

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.

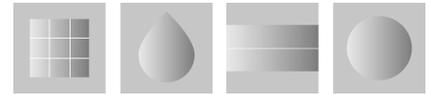
2. Niederspannungsfreileitungen

Sind gem. § 111 (1) 4 LBO nicht zulässig.

3. 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.

Redaktionell ergänzt gem. Gemeinderatsbeschluss vom 30.09.1982:



IV. Hinweis

Schutz gegen Außenlärm der B465

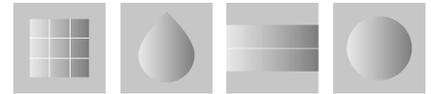
Die Bauherren, die im südlichen Teil dieses Baugebiets bauen, werden im Interesse des Immissionsschutzes darauf hingewiesen, insbesondere an der Südseite ihrer Gebäude geeignete Schallschutzmaßnahmen gegen den Außenlärm der B465 zu ergreifen.

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

Der Straße zugewandte Bereiche des Plangebiets können Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt sein, die die für Allgemeine 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.

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 19.12.2019 |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 09.01.2020 |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der öffentlichen Auslegung | am 19.12.2019 |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 09.01.2020 |
| 5. Öffentliche Auslegung | vom 17.01.2020
bis 14.02.2020 |
| 6. Billigung erneuter Entwurf und Beschluss der öffentl. Auslegung | am 23.04.2020 |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 09.04.2020 |
| 8. Erneute öffentliche Auslegung | vom 07.05.2020
bis 08.06.2020 |
| 9. Als Satzung beschlossen | am xx.yy.xyxy |
| 10. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am xx.yy.xyxy |

Ausgefertigt:

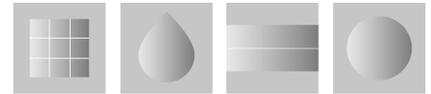
Römerstein, den

Matthias Winter, Bürgermeister

Planverfasser:

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



ANLAGE: SKIZZENHAFTE ERLÄUTERUNGEN

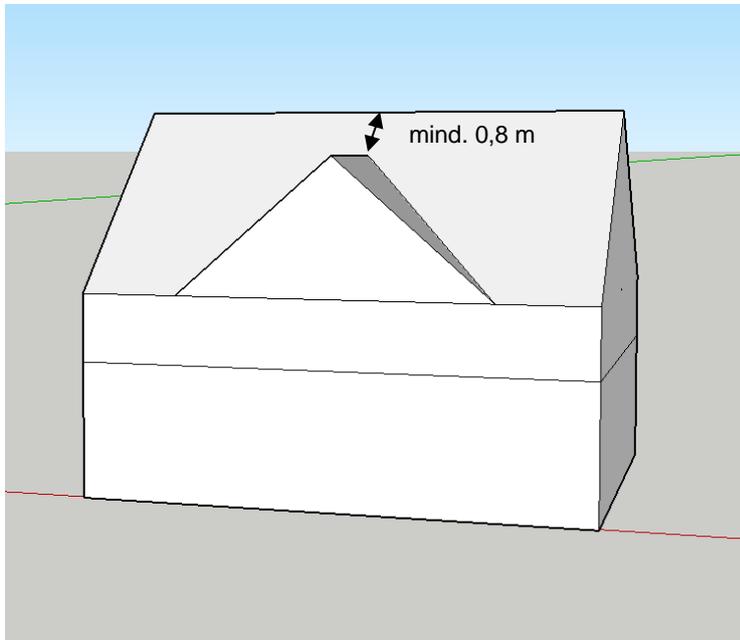


Abbildung 1: Quergiebel

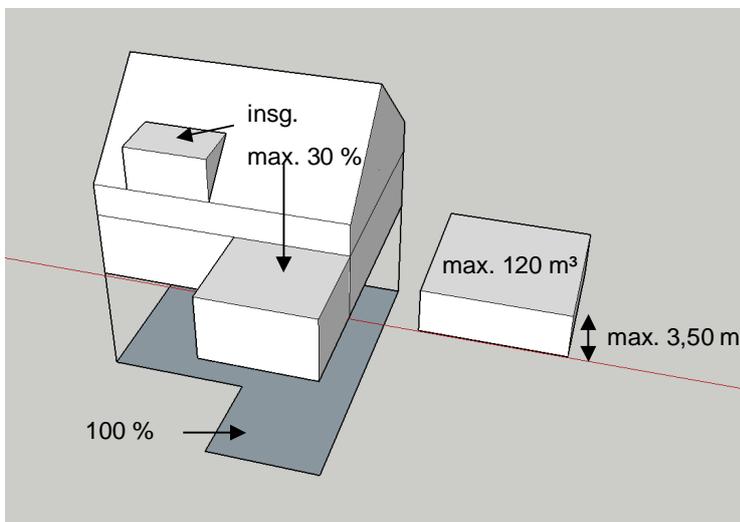


Abbildung 2: Flachdachanteile und Nebenanlagen

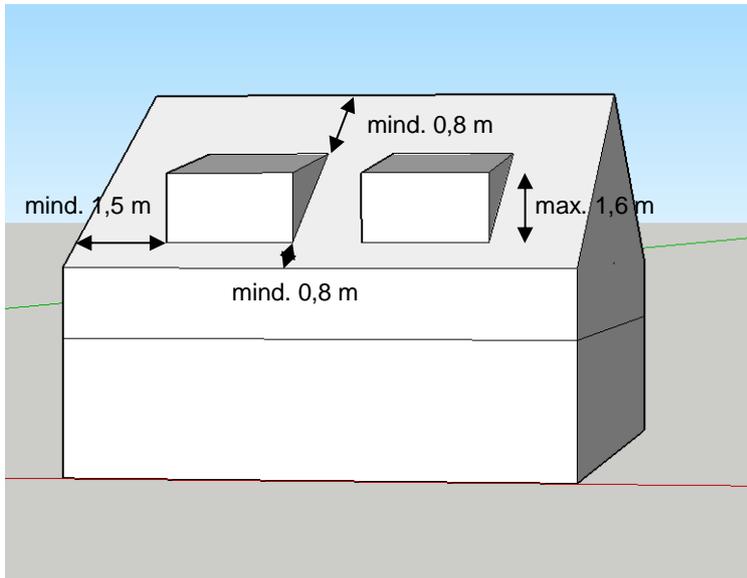
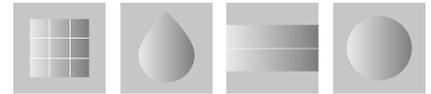


Abbildung 3: Dachaufbauten

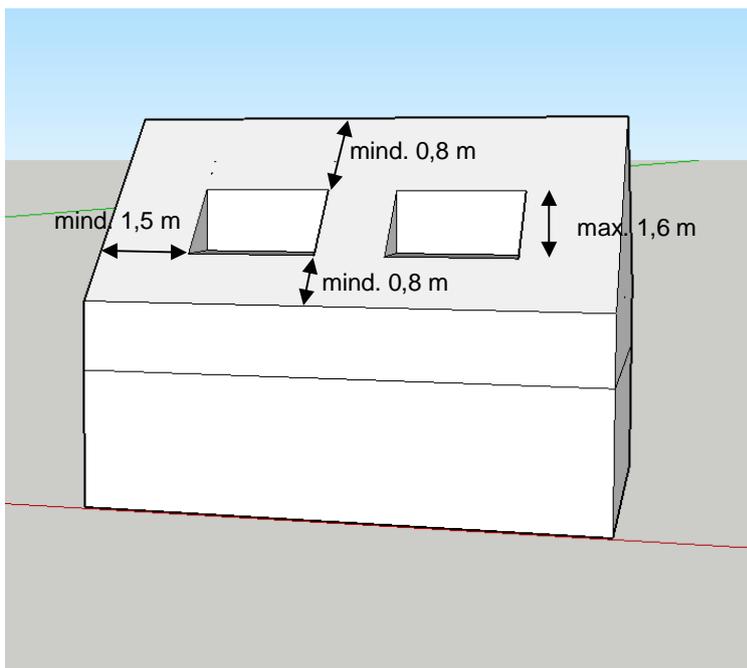


Abbildung 4: Dacheinschnitte