



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



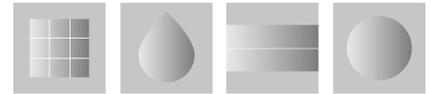
Textteil zum Bebauungsplan (Vorentwurf)

Gemeinde Römerstein

Gemarkung Zainingen

Reibstall II

Stand: 22.04.2021



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Reibstall II" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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

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

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Sondergebiet „Schuppen“ (§ 11 BauNVO)

Als bauliche Nutzung wird für das Baugebiet ein Sondergebiet „Schuppen“ (SO Schuppen) festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Schuppen für land- und forstwirtschaftliche Geräte und Maschinen für privilegierte und nicht privilegierte Land- und Forstwirte. Die Lagerung von Erzeugnissen aus der Land- und Forstwirtschaft und die hierfür erforderlichen Maschinen und Werkzeuge sind zulässig.

Die der Holzlagerung und Holzaufbereitung dienenden Anlagen und Nutzungen sind generell zulässig.

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

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

2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 (2) i.V.m. § 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

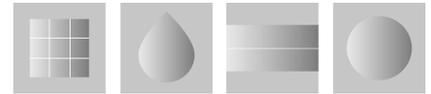
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) und (3) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Die im Plan eingetragene Höhe ist die Bezugshöhe über NN für die festgesetzte max. Gebäudehöhe. (Festlegung dieser erfolgt im weiteren Verfahren)

Die **maximale Traufhöhe (TH)** wird gemessen zwischen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die **maximale Firsthöhe (FH)** wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Dachpunkt.



Bei zusammengebauten Schuppen ist die First- und Traufhöhe einheitlich auszuführen.

3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

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

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Weitere untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Gebietscharakters „Schuppen für land- und forstwirtschaftliche Geräte und Maschinen“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind zulässig.

Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind nicht zulässig.

6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. An den im Plan schematisch dargestellten Standorten sind Einzelbäume zu pflanzen. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig.

Pflanzenliste

Feldahorn (*Acer campestre*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Heimische Sträucher

Holunder (*Sambucus nigra*)

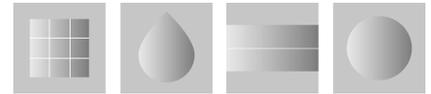
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Schneeball (*Viburnum lantana*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Weißdorn (*Crataegus laevigata*)



Wildrose (*Rosa canina*)

2. Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Die Pflanzgebotsflächen sind in lockerer Form mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Versickerungsanlagen als Erdmulden sind in der Pflanzgebotsfläche (Pg) zulässig.

Die Pflanzung ist spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume und Gehölze zu ersetzen. Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

6.3 Beleuchtung

Für die dauerhafte Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen Licht (z.B. Natriumdampflampen oder LED Leuchten) zu verwenden.

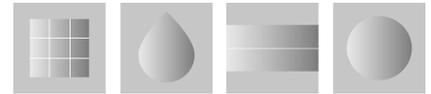
6.4 Niederschlagswasser von Dachflächen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen muss in den Löschwassertank (LWT) eingeleitet werden. Überschüssiges Niederschlagswasser der Dachflächen muss auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. Die Versickerungsmulden sind auf dem Grundstück als begrünte Erdmulden anzulegen.

Für die Herstellung von Versickerungsflächen wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



II. Hinweise

1. Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben sollen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen

2. Geologie

Erdbebenzone

Gemäß der "Karte Erdbebenzonen und Untergrundklassen für Baden-Württemberg" befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 und in der Untergrundklasse R. Nach der DIN 4149 (2005-04) ist der Baugrund der Baugrundklasse A zuzuordnen.

Auf Grundlage der Geodaten am LGRB befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalks. Verkarsterscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume und Dolinen) sind daher nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

3. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) bzw. Befunde (Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

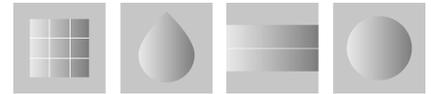
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

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. Bodenschutz

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und dürfen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.



Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist einem Abtransport vorzuziehen.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.
10. Um Bodenverdichtungen gering zu halten, sollten Raupenbagger statt Radfahrzeuge eingesetzt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.

6. Waldabstand

Aufgrund der Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands von 30 m gem. § 4 (3) LBO ist eine Bebauung möglich, wenn eine Haftungsverzichterklärung im nachgelagerten baurechtlichen Verfahren abgeschlossen wird.

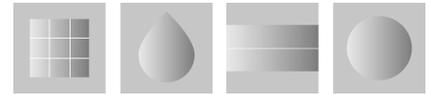
7. DIN-Normen

Die im Textteil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften genannten DIN-Normen können (kostenpflichtig) bezogen werden beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon: 030/2601-0, Telefax: 030/2601-1260, Internet: www.beuth.de.



Ausgefertigt:
Römerstein,

Matthias Winter, Bürgermeister



III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Reibstall II"

Rechtsgrundlagen dieser Satzung sind:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 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) 1 LBO)

Die Gebäude sind mit Holz (sägerauen Brettern) zu verschalen und in Brauntönen zu streichen oder in Natur zu belassen.

Metallfassaden sind in Brauntönen zulässig.

Schuppentore sind als Flügel-, Schiebetüren, Sektionaltore aus Holz, Kunststoff oder Metallausführung in Grau- oder Brauntönen zulässig.

Die Fassadengestaltung sowie Außentüren und Sektionaltore sind bei allen Schuppen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, in der Struktur und Farbgebung einheitlich auszuführen.

2. Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)

2.1 Dachform

Als Dachform ist nur das symmetrische Satteldach zugelassen.

2.2 Dachneigung

Dachneigung (DN) siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

2.3 Dachdeckung

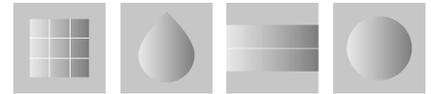
Die Dachdeckung ist in den Farben rot bis rotbraun nicht reflektierend zulässig.

Bei allen Schuppen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachdeckung in einheitlicher Farbe auszuführen.

Kupfer-, Zink- und bleihaltige Dachdeckungen, Regenrinnen und Fallrohre sind nicht zugelassen, sofern sie nicht durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen Verwitterung und Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden.

Dachaufbauten und –einschnitte sowie Dachflächenfenster sind nicht zugelassen.

Photovoltaikanlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig. Der Abstand von Photovoltaikanlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Dies gilt nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).



3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Mauern und Zäune sind unzulässig.

Für lebende Einfriedungen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg (NRG).

Der Abstand zu öffentlichen Flächen und zum Außenbereich muss mind. 0,50 m betragen. Ist die lebende Einfriedung höher als 1,80 m, so vergrößert sich der Abstand von 0,5 m entsprechend der Mehrhöhe.

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

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

Offene Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material als z. B. Schotterrasen herzustellen.

5. Höhenlage des Geländes (§ 74 (3) 1 LBO)

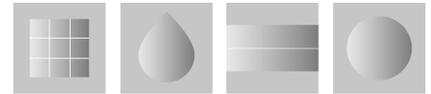
Hinweis: der bei privaten Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist soweit möglich, auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Das Gelände des Baugrundstücks ist hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (Feldweg) anzugleichen.

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

6. Ordnungswidrigkeiten

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 5. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.



IV. Verfahrensvermerke

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am xx.yy.xxyy |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 6. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am xx.yy.xxyy |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 8. Öffentliche Auslegung | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 9. Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 10. Als Satzung beschlossen | am xx.yy.xxyy |
| 11. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am xx.yy.xxyy |

Ausgefertigt:

Römerstein,

Matthias Winter, Bürgermeister