

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach
Flur 2 (Manolzweiler)



Bebauungsplan nach § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

Östlich der Langen Gärten

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Vorgänge: Bebauungsplan Lange Gärten gen. 09.12.1965
Bebauungsplan Änderung Lange Gärten gen. 31.01.1983

Gefertigt:
Schorndorf, den 14.05.2019

 Vermessungsbüro
HENN+KESSLER
info@henn-kessler.de
Hauffstraße 28 Tel. 0 71 81 / 40 95-0
73614 Schorndorf Fax 0 71 81 / 40 95-95

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	(§ 2 Abs. 1 BauGB) am	28.05.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB) am	06.06.2019
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB) am	06.06.2019
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs. 2 BauGB) vom	14.06.2019 bis 16.07.2019
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs. 1 BauGB) am	24.09.2019
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB) am	02.10.2019

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats überein. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet

Ausgefertigt:
Winterbach, den 30. SEP. 2019


Müller (Bürgermeister)





Das Plangebiet wird begrenzt:

An der Nordseite durch den Feldweg (Flst. Nr. 1500/3); im Osten durch das Grundstück Fabrikstr. 34 (Flst. Nr. 3435/3), das Grundstück Fabrikstraße 32 (Flst. Nr. 3435/2), die Fabrikstraße (Flst. Nr. 3507) und das Grundstück Herrenäckerstraße 7-9 (Flst. Nr. 3472); im Süden durch die landwirtschaftlichen Grundstücke Flst. Nr. 3552/3, Nr. 3543, Nr. 3544, Nr. 3545, Nr. 3546/2, Nr. 3548, Nr. 3549 und Nr. 3550 (Gewann „Herrenäcker“); im Westen durch den Feldweg (Flst. Nr. 3600).

Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften „Breitwiesen-Herrenäcker – 1. Änderung“ des Vermessungsbüros Käser, Fellbach, in der Fassung vom 01.08.2019 und die Begründung des Bürgermeisteramtes Winterbach vom 20.08.2019.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung (verkürzt):

Dieser Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften dient dazu, mehr umbauten Raum für Gewerbebetriebe zu schaffen und durch eine höhere Gebäudehöhe notwendige Betriebsabläufe zu ermöglichen.

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften „Breitwiesen-Herrenäcker – 1. Änderung“ des Vermessungsbüros Käser, Fellbach, vom 01.08.2019 und die Begründung des Bürgermeisteramtes Winterbach vom 20.08.2019 liegen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

10. Oktober 2019 bis 12. November 2019 je einschließlich

während der regelmäßigen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 8:30 bis 12:00 Uhr, Mittwoch zusätzlich von 15:00 bis 19:00 Uhr) im Bürgermeisteramt Winterbach, Marktplatz 2, im 1. Obergeschoss

im Flur des Verbindungsbaus (neben dem Aufzug) in 73650 Winterbach öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zu diesem Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften schriftlich oder zur Niederschrift beim Bürgermeisteramt Winterbach vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter dem Link: <https://www.winterbach.de/de/winterbach/bauen-wohnen/bebauungsplaene-im-beteiligungsverfahren/> eingestellt.

Winterbach, den 30.09.2019

Bürgermeisteramt:

Müller

Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften „Östlich der Langen Gärten“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) und § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom

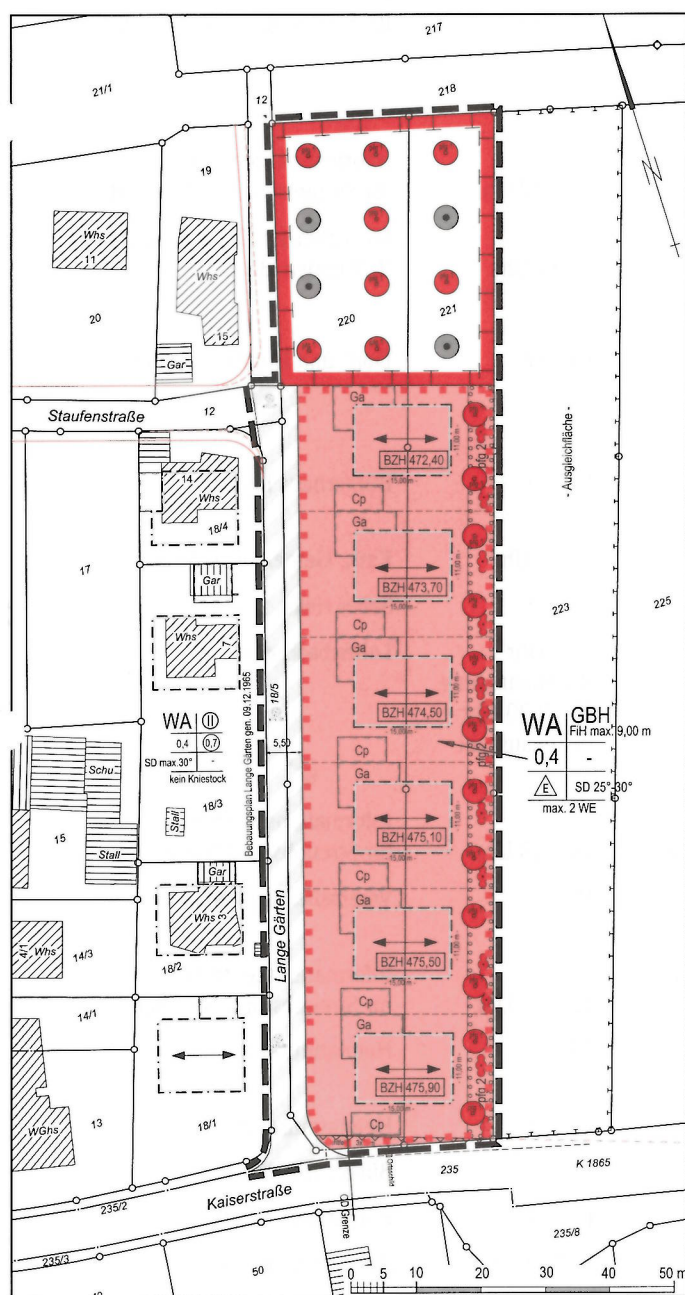
19.06.2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.09.2019 den im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 b BauGB aufgestellten Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Östlich der Langen Gärten“ als Satzung beschlossen.

Maßgebend und rechtsverbindlich sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften „Östlich der Langen Gärten“ des Vermessungsbüros Henn + Kessler, Schorndorf, vom 14.05.2019.

Dem Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften wird die Begründung der Gemeindeverwaltung Winterbach vom 10.05.2019/31.07.2019 beigefügt.

Das Plangebiet wird begrenzt (s. Übersichtsplan!):

Im Norden durch das landwirtschaftliche Grundstück Flurstück Nr. 218 (Gewinn: „Reutäcker“); im Osten durch das landwirtschaftliche Grundstück Flst. Nr. 223 (Gewinn: „Gäblesäcker“); im Süden durch die Kaiserstraße K1865 (Flst. Nr. 235); im Westen durch die Straße Lange Gärten (Flst. Nr. 18/5) und die Staufenstraße (Flst. Nr. 12).



Der Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Östlich der Langen Gärten“, sowie die Begründung werden im Bürgermeisteramt Winterbach (Bauamt, 1. OG, Zimmer 1.5), Marktplatz 2, 73650 Winterbach, während den üblichen Öffnungszeiten zur Einsicht für

jedermann bereitgehalten. Des Weiteren sind diese auf der Homepage der Gemeinde Winterbach eingestellt.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb einer Frist von 3 Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Gemeinde Winterbach, Marktplatz 2, 73650 Winterbach, geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist, ohne tätig zu werden, verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung geltend gemacht hat.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten nach § 10 Abs. 3 BauGB mit dieser ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Winterbach, den 30.09.2019

gez. Müller
Bürgermeister

Einladung
zur öffentlichen Sitzung
des Verwaltungs- und Kulturausschuss
am Dienstag, 08. Oktober 2019, 18:30 Uhr
im Sitzungssaal des Alten Rathauses
Tagesordnung

Öffentlich:

1. Abrechnung des evangelischen Kindergartens für das Jahr 2018
- Vorlage VKA 6/2019 ö
2. Änderung der Geschäftsordnung des Gemeinderates
- Vorlage VKA 7/2019 ö
3. Bekanntgaben und Verschiedenes

Im Anschluss findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Müller
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO:

- ♦ Wohngebäude,
- ♦ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- ♦ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe.

Weitere Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Dies sind folgende Nutzungen:

- ♦ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ♦ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- ♦ Anlagen für Verwaltungen,
- ♦ Gartenbaubetriebe,
- ♦ Tankstellen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Gebäudehöhen (GBH)

(§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird festgesetzt durch:

- ♦ Festlegung einer Bezugshöhe (BZH siehe Planeinschrieb) über NN als empfohlene EFH.
- ♦ Festlegung der maximalen Firsthöhe (FiH max. 9,00 m) bezogen auf die Bezugshöhe (BZH).

Ausnahmen hiervon sind bei technische Aufbauten und Kaminen zulässig.

- 1.3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
E = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1, 2 LBO z. B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis max. 2,0 m überschreiten.
- 1.5. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.
- 1.6. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (im Lageplan mit Ga bzw. Cp bezeichnet) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Carports dürfen keine Seitenwände oder Seitenverkleidungen haben.
Unüberdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen sind in Form von Gebäuden, als Geräte- oder Gartenhaus sowie Holzlagerungen bis max. 20 cbm und 2,5 m Höhe, zulässig. Diese müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3,0 m einhalten.
- 1.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.
- 1.8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Das eingetragene Sichtfeld ist von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 0,60 m über Straßenoberkante freizuhalten. Dieses Maß gilt für jegliche sichthindernde Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung.
- 1.9. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, Grundrissgestaltung) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- 1.10. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Fläche ist als Streuobstwiese zu erhalten bzw. anzulegen (Ansaat mit autochtonem Saatgut) und extensiv zu pflegen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten. Weitere Hochstamm-Obstbäume oder Wildobstbäume (pfg 1) sind anzupflanzen (Arten und Sorten siehe Pkt. 1.11.1.) und extensiv zu pflegen.

1.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.11.1. Einzelbäume (pfg 1)

An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind einheimische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Die Standorte sind veränderbar, im Bereich der pfg 2-Fläche jedoch nur um max. 3 m.

Folgende Arten und Sorten sind möglich:

- Apfel: Bittenfelder, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Berlepsch, Champagnerrenette, Gewürzluiken, Glockenapfel, Hauxapfel, Jakob Fischer, Kaiser Willhelm, Kardinal Bea, Remo, Rewena, Rubinola, Rheinischer Krummstiel, Welschisner, Winterrambour, Zabergäurennette
- Birne: Bayerische Weinbirne, Brettacher Schlacken, Champagner Bratbirne, Geddelsbacher Mostbirne, Karcherbirne, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Weinmannsbirne, Welsche Bratbirne, Wilde Eierbirne, Wildling von Einsiedel
- Süßkirsche: Burlat, Frühe Rote Meckenheimer, Merchant, Sam, Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Esslinger Schecken, Strehleskirsche, Zeutener Knorpel, Zipfelbachperle
- Zwetschge: Bühler Zwetschge, Hanita, Jojo, Wangenheims Frühzwetsche, Große grüne Reneklode, Nancy-Mirabelle
- Wildobst: Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Speierling (*Sorbus domestica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

1.11.2. Die mit Pflanzgebot (pfg 2) belegte Fläche sind Sträucher zu pflanzen.

Folgende Artenauswahl:

Roter Hartriegel, Zweigriffiger Weißdorn, Eingriffiger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hunds-Rose, Sal-Weide, Wolliger Schneeball.

Die Anpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

1.11.3. Dachbegrünung

Auf Garagen und überdachten Stellplätzen ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen.

1.12. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 und 7 LBO)

2.1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Wohngebäude: Symmetrisches Satteldach mit 25° - 30° Dachneigung.

Garagen und Carports: Flachdach.

2.2. Äußere Gestaltung der Gebäude

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1. Dachdeckung:

Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigem Dachdeckungsmaterial (Ziegelgröße) einzudecken. Dabei sind folgende Farben zugelassen: Rot bis Rotbraun oder Anthrazit mit den RAL-Farben 7010 -7026, mit Ausnahme der Farbe 7023. Andere Farbtöne, sowie Hochglanzfarben (Hochglanzgoben), sind nicht zugelassen. Verglaste Flächen sind zugelassen, der Glasflächenanteil darf maximal 30 % der Gesamtdachfläche betragen.

Die Installation von Energiegewinnungsanlagen (Solar- und Photovoltaikanlagen) auf den Dachflächen ist zugelassen; diese sind flächenparallel zur Dachfläche einzubauen.

Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15° z. B. bei Dachaufbauten wird als Dachdeckungsmaterial auch Zinkblech, Kupferblech und Edelstahl zugelassen.

2.2.2. Außenfassaden:

Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswert 20 - 80).

2.2.3. Dachaufbauten:

Zulässig sind nur Schleppgauben oder Flachdachgauben

Gaubengröße:

max. Wandhöhe der Gauben (OK Dachhaut bis UK Sparren) 1,25 m

max. Breite der Gauben 3,00 m

Material und Farbe:

Schleppgauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Mindestabstände:

vom Ortgang 2,00 m

von der Traufe und unter Hauptfirst 0,75 m

2.2.4. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.2.5. Zwerchgiebel:

Die Gesamtbreite darf max. 40 % der Gebäudelänge betragen.

Abstand zum Hauptfirst mind. 0,5 m.

2.2.6. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Fassadenbeschriftungen sind nicht zulässig. Hausnummern sind hiervon ausgenommen.

2.3. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen:

Es sind nur Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzäune mit senkrechten Latten und Mauern aus Natursteinen zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zugelassen. Mit allen Einfriedungen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Zulässige Höhe: max. 1,2 m über Straßenniveau.

2.3.2. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze:

Es sind nur Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zugelassen. Zulässige Höhe max. 1,8 m über Gelände.

2.4. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind dabei unzulässig. Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert mind. 0,5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z. B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.ä.

2.5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,2 m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 LBO möglich. Für die Zufahrten zu den Garagen sind die erforderlichen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen. Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

2.6. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Satellitenempfangsanlage zulässig. Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe anzugleichen, Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

2.7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

2.8. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Notwendige Kfz-Stellplätze für Wohnungen, in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße, werden wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|---------------------------|
| - Wohnfläche bis zu 50 m ² | 1,0 Stellplatz / Wohnung |
| - Wohnfläche über 50 m ² bis 110 m ² | 1,5 Stellplätze / Wohnung |
| - Wohnfläche über 110 m ² | 2,0 Stellplätze / Wohnung |

Ergibt diese Berechnung Nachkommastellen, so ist aufzurunden.

2.9. Oberflächenwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist mittels Zisterne als Brauchwasser zu sammeln. Je Gebäude ist ein Wasserspeicher von mindestens 5 m³ Fassungsvermögen vorzuhalten.

3. HINWEISE

- 3.1. Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Rems-Murr-Kreises zu beachten. (Download unter www.rems-murr-kreis.de, Service und Verwaltung, Formulare A-Z, Umweltschutz).
- 3.2. Eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung ist vorzusehen, sofern die Ergebnisse der hydrologischen Erkundung dies zulassen. Details sind im Rahmen der Baugesuche mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt abzustimmen. Auf das anliegende Hinweisblatt Nr. 9 "Versickerung von Oberflächenwasser" wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
- 3.3. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann erforderlich werden.
- 3.4. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
- 3.5. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft ein dort zulässiger land- und forstwirtschaftlicher Betrieb ansässig ist. Dieser Betrieb hat eine zulässige Tierhaltung (u. a. Kühe, Hühner und Pferde!).

Durch diesen Betrieb entstehen dauerhafte Lärmemissionen z. B. durch den Fahrbetrieb von landwirtschaftlichen Fahrzeugen (auch an Samstagen, Sonn- und Feiertagen!). Des Weiteren entstehen Lärmemissionen durch den Betrieb von land- und forstwirtschaftlichen Geräten z. B. beim Brennholz sägen oder beim Einbringen der Ernte (Betrieb von Förderbändern, Geräten zum Einblasen der Ernteerzeugnisse etc.). Diese Lärmemissionen können viele Stunden am Tag andauern.

Dazu entstehen durch den landwirtschaftlichen Betrieb weitere Emissionen. Hier sind vor allem starke, zum Teil sehr unangenehme Gerüche der Tiere (Kühe, Hühner, Pferde, etc.) sowie von deren Ausscheidungen und Mist zu nennen. Der ordnungsgemäße Betrieb ist dauerhaft auch auf die Nutzung des dort bereits vorhandenen und zulässigen Güllelagers sowie der Mistlagerung angewiesen. Hierdurch ist mit dauerhaften Geruchsbelästigungen und Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen. Es besteht zudem die Möglichkeit dass verstärkt Insekten (Mücken etc.) angezogen werden. Weitere Emissionen können auch sein, dass von dem landwirtschaftlichen Betrieb z. B. beim Einbringen der Ernte Staubbelastungen entstehen.

Diese Emissionen wirken auf die Bauplätze im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein und sind zu dulden. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

- 3.6. In unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet werden von Imkern mehrere Bienenvölker gehalten. Hierzu sind von den Imkern Bienenkästen aufgestellt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass vereinzelt Bienenvölker (Bienenschwärme) ausfliegen und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes z. B. an Bäumen hängen bleiben. In diesem Fall wird empfohlen mit den Imkern Kontakt aufzunehmen, damit diese den Bienenschwarm wieder einfangen können.