

. Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats überein. Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§ 1–10 BauGB) sind eingehalten.

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.07.2002, sowie aufgrund von § 74 der Landesbauordnung in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 19.12.2000, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000, hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwaikheim in seiner Sitzung am 12.10.2004 folgende

Satzung

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kürräcker“ in Schwaikheim erlassen:

Einzigiger Paragraph

1. Der Bebauungsplan „Kürräcker“ in Schwaikheim besteht aus einem zeichnerischen Teil (Lageplan Maßstab 1:500) mit planungsrechtlichen Festsetzungen sowie einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 12.10.2004 des Büros Architektur+Städtebau Dipl. Ing. Dietrich Heuser, New-York-Ring 72 in 71686 Remseck am Neckar.
2. Durch diesen Bebauungsplan werden sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans aufgehoben.
3. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan, in dem die Grenzen eingezeichnet sind.
4. Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Schwaikheim, den 13.10.2004

Bürgermeister Häuser

SCHWAIKHEIM REMS-MURR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN „KÜRRÄCKER“

Remseck, den 12.10.2004

Gefertigt:

Architektur + Städtebau
Dipl. Ing. Dietrich Heuser
Regierungsbaumeister
New-York-Ring 72
71686 Remseck am Neckar



Übersichtsplan

Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung zuletzt geändert	vom am	27.08.1997 23.07.2002
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung zuletzt geändert	vom am	23.01.1990 22.04.1993
Planzeichenverordnung (PlanzVO)	in der Fassung	vom	18.12.1990
Gesetz über die Umwelt- verträglichkeitsprüfung (UVPG)	in der Fassung	vom	03.08.2001

Rechtsgrundlagen der Satzung über örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung zuletzt geändert	vom am	08.08.1995 19.12.2000
------------------------	------------------------------------	-----------	--------------------------

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	vom	03.02.2004
Öffentliche Bekanntmachung	§ 2 (1) BauGB	vom	05.02.2004
Frühzeitige Bürgerbeteiligung laut öffentlicher Bekanntmachung		am vom	11.02.2004 05.02.2004
Entwurfsbeschluss		vom	27.04.2004
Auslegung des Entwurfs laut öffentlicher Bekanntmachung	§ 3 (2) BauGB	vom bis vom	10.05.2004 11.06.2004 29.04.2004
Satzungsbeschluss	§ 10 BauGB	vom	12.10.2004
In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt		am	14.10.2004

**Landkreis
Gemeinde**

**Rems-Murr-Kreis
Schwaikheim**

Bebauungsplan „Kürräcker“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung

Remseck, den 12.10.2004

Gefertigt;

Architektur + Städtebau
Dipl. Ing. Dietrich Heuser
Regierungsbaumeister
New-York-Ring 72
71686 Remseck a. Neckar

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	vom 03.02.2004
Öffentliche Bekanntmachung	§ 2 (1) BauGB	vom 05.02.2004
Frühzeitige Bürgerbeteiligung laut öffentlicher Bekanntmachung		am 11.02.2004 vom 05.02.2004
Entwurfsbeschluss		vom 27.04.2004
Auslegung des Entwurfs laut öffentlicher Bekanntmachung	§ 3 (2) BauGB	vom 10.05.2004 bis 11.06.2004 vom 29.04.2004
Satzungsbeschluss	§ 10 BauGB	vom 12.10.2004
In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt		am 14.10.2004

Ausfertigungsvermerke

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans – zeichnerischer und schriftlicher Teil – mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Schwaikheim, den 13.10.2004



Häuser
Bürgermeister Häuser

Bebauungsplan „Kürräcker“ und örtliche Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Kürräcker“ in Schwaikheim, Rems – Murr – Kreis

Textteil

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 03.08.2001 (BGBl. I S. 2350)

Rechtsgrundlage der Satzung über örtliche Bauvorschriften

Die Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 19.12. 2000, in der derzeit aktuellen Fassung

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 (2) 2 BauNVO zulässig sind, hier nicht zugelassen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

Gemäß § 4 (3) 2 BauNVO können nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO
(siehe Planeinschrieb)

GRZ = Grundflächenzahl gemäß § 19 i. V. m. § 17 BauNVO als Obergrenze.

GFZ = Geschossflächenzahl gemäß § 20 i. V. m. § 17 BauNVO als Obergrenze.

Die Flächen in anderen Geschossen als Vollgeschosse sind nicht auf die Geschossfläche anzurechnen (§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs.4 Nr.3 BauNVO).

3. Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO mit § 18 Abs.1 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), darf folgende Werte nicht überschreiten:

- Traufhöhe (TH max.) gilt bei Satteldächern:
gemessen wird von der festgesetzten EFH bis zur Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut.
- Gebäudehöhe (GH max.) gilt bei Pultdächern:
gemessen wird von der festgesetzten EFH bis zur obersten Kante der Dachhaut.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, siehe Planeinschrieb) darf um maximal 0,20 m unterschritten, um maximal 0,40 m überschritten werden.

4. Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO

E = im Sinne der offenen Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

E/D = im Sinne der offenen Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

D/H = im Sinne der offenen Bauweise, zulässig sind nur Doppelhäuser u. Hausgruppen

E/H = im Sinne der offenen Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser u. Hausgruppen

H = im Sinne der offenen Bauweise, zulässig sind nur Hausgruppen.

5. Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB
(siehe Planeinschrieb)

max. 2 WE: es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.
Siehe Punkt 8 der Begründung.

6. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen
§ 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise werden direkt an das Wohngebäude angebaute Wintergärten bis zu einer Grundfläche von maximal 30 m² zugelassen. Ebenso wird pro Grundstück eine Nebenanlage mit maximal 25 m³ Rauminhalt als Garten- oder Gerätehaus zugelassen.

Ställe für Kleintierhaltung sind generell nicht zulässig.

7. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
(siehe Planeinschrieb)

Maßgebend für die Stellung der Gebäude ist die Eintragung der Gebäudeorientierung im Lageplan. Bauliche Nebenanlagen orientieren sich an der Richtung des Hauptgebäudes.

Firstrichtung Satteldach bzw. Gefällerichtung Pultdach der baulichen Anlagen sind entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan zwingend vorgeschrieben.

8. Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Garagen sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Pro Grundstück ist nur eine Tiefgaragenzufahrt innerhalb der gekennzeichneten Einfahrtsbreite zulässig. Wenn die Zufahrt zu Stellplätzen nicht gekennzeichnet ist, muss eine solche vom öffentlichen Straßenraum aus gewährt und ein evtl. vorhandenes Verkehrsgrün unterbrochen werden.

Pro Gebäude sind ein überdachter Stellplatz und ein offener Stellplatz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, überdachte Stellplätze jedoch mit einem Mindestabstand von 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Festsetzung gilt nicht im Bereich von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten.

9. Baugrundstück für Gemeinbedarf § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Zulässig sind bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche: öffentlicher Kindergarten, Gebäudehöhe siehe Planeinschrieb.

10. Anschluss anderer Flächen an öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Auf Privatflächen sind Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, bei denen kein Gehweg oder Sicherheitsstreifen vorhanden ist, in einem Mindestabstand von 0,50 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen und Stützmauern sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Flächen zu dulden.

12. Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

LR = Flächen, die mit einem Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen belastet sind.

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder die Nutzung der Leitung gefährden können, nicht zulässig.

13. Geh- und Fahrrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GR, FR = Flächen, die mit Geh- und Fahrrecht belastet sind zugunsten Parzelle 52/1.

14. Pflanzgebote

14.1 Pflanzgebot für öffentliche Randeingrünung „pfg 1“ § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB

Die so festgesetzte Fläche ist als öffentliche Randeingrünung in Form einer 5 bis 10 m breiten Immissionsschutzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen (s. Pflanzenliste 2 des Grünordnungsplanes) anzulegen und zu unterhalten. Landschaftsgerechte Veränderungen der Oberflächengestalt (Geländemodellierung) bis

zu einer maximalen Höhe von 3 m gegenüber dem ursprünglichen Gelände sind aus gestalterischen Gründen und Gründen des Immissionsschutzes möglich.

- 14.2 Pflanzgebot für private Randeingrünung „pfg 3“ §§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB
Die so festgesetzte Fläche ist als private Randeingrünung in Form einer formal geschnittenen Hecke (Sichtschutz) mit heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen (s. Pflanzenliste 3 des Grünordnungsplanes) anzulegen und zu unterhalten.
- 14.3 Pflanzgebot für groß- und mittelkronige Einzelbäume bzw. Obstbäume „pfg 2“ und „pfg 4“ § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
Pfg 2: Innerhalb der öffentlichen Grünzonen bei der Weiler Straße und am östlichen Rand des Plangebiets sind mittelkronige, lokal typische Obsthochstämme mit einem Stammumfang - in 1 m Höhe gemessen - von mindestens 14 bis 16 cm (s. Pflanzenliste 5 des Grünordnungsplanes) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Pfg 4: Entsprechend Planeinschrieb sind straßenbegleitend groß- und mittelkronige Einzelbäume mit einem Stammumfang - in 1 m Höhe gemessen - von mindestens 18 bis 20 cm (s. Pflanzenliste 4 des Grünordnungsplanes) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 15 Pflanzbindung für vorhandene Gehölze § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die mit einer Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind zu schützen und zu erhalten. Die Maßnahme dient dem Schutz einer wertvollen Biotopstruktur sowie der Sicherung des Kleinklimas.
- 16 Öffentliche Grünflächen
- 16.1 Öffentliche Grünflächen im Verkehrsraum § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB
Die so festgesetzten Flächen sind als öffentliche Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (s. Pflanzenliste 6 des Grünordnungsplanes).
- 16.2 Öffentliche Grünflächen Kinderspielplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB
Die so festgesetzten Flächen sind als öffentlicher Kinderspielplatz gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (s. Pflanzenliste 7 des Grünordnungsplanes).
- 16.3 Öffentliche Grünflächen Parkanlage §§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB
Die Fläche des ehemaligen Friedhofes ist als öffentliche Parkfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (s. Pflanzenliste 8 des Grünordnungsplanes). Der Randweg innerhalb der Parkanlage ist wasserdurchlässig auszubilden.
17. Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18a und § 201 BauGB
Die so festgesetzte Fläche ist – wie bisher – als landwirtschaftliche Fläche zu unterhalten.
18. Lärmgutachten § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
Auf den zum Schutz vor Lärmeinwirkungen gekennzeichneten Flächen ist in den dem Lärm zugewandten Seiten durch bautechnische Maßnahmen sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsräumen ein Innenschallpegel von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten wird.

B Satzung über Örtliche Bauvorschriften**§ 74 LBO****1. Dachform, Dachgestaltung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO**

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 40 °, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 - 18 ° zulässig. Als Materialien bei Satteldächern sind rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine vorgeschrieben. Pultdächer sind extensiv zu begrünen oder mit rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.

Solarzellen sind generell zulässig und in die Dachfläche oder Fassadenfläche zu integrieren.

Der Dachüberstand muss mindestens 0,25 m betragen.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind auf Satteldächern als Einzelgauben zulässig und nicht an die Dachneigung gebunden. Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen eine max. Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Sie müssen zum Ortsgang einen Abstand von mind. 1,50 m haben. Zwerchgiebel und Dachgauben dürfen an ihrem Fuß 1/2 der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Der First muss mind. 0,75 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes bleiben.

2. Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Außenflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen in Farbe und Material aufeinander abgestimmt sein.

Garagenwände und sonstige Wände baulicher Nebenanlagen ohne Fenster und Türen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, siehe auch Textteil A Punkt 14.

3. Garagen und Stellplätze, unbebaute Grundstücke § 74 Abs.1 Nr. 1 und 3 LBO

Garagen sind in Dachform, Material und Farbe dem dazugehörigen Wohngebäude anzupassen. Flachdächer sind zulässig, wenn sie als begrünte Flachdächer oder als Terrassen ausgeführt werden.

Die Oberfläche von Tiefgaragen ist mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m zu versehen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

Private und öffentliche oberirdische Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster u. a.) zu versehen, davon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

Garagen, Carports und Sammelgaragen mit Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 7 cm) auszubilden. Pergolaartige Holzkonstruktionen sind mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen (s. Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplans).

4. Abschirmung beweglicher Abfallbehälter § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Abfallbehälter, sofern nicht in die bauliche Anlage integriert, sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen und gegen Sonneneinstrahlung abzuschirmen.

5. Niederspannungsleitungen § 74 Abs. 1 Nr. LBO

Alle Versorgungsleitungen werden als Erdkabel bzw. Rohrleitungen verlegt. Siehe Begründung Punkt 12.

6. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holz- und Metallzäune sowie Mauern zulässig (siehe hierzu Textteil C Punkt 5 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung).

Die zulässige Höhe von Hecken und Zäunen sowohl zwischen den Privatgrundstücken als auch zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen beträgt maximal 1,20 m , die von Mauern maximal 0,5 m (siehe auch seitlicher Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen Textteil A Punkt 10).

Sichtschutzwände zwischen Terrassen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m und einer Länge von max. 4,00 m, vom Gebäude aus gemessen, zulässig.

7. Höhenlage des Baugrundstücks § 74 Abs.3 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes über 0,70 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sowie Stützmauern mit einer Höhe über 1,00 m sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten von Tiergaragen.

Im Anschluss an Gebäude sind zur Herstellung untergeschossiger Räume und außen liegender Kellertreppen Abgrabungen bis zu einer Breite von max. 1/ 3 der Gebäudelänge und einer Tiefe von max. 3,00 m, vom Hausgrund aus gemessen, zulässig.

8. Notwendige Stellplätze § 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Abweichend von § 37 Abs.1 LBO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Stellplatzverpflichtung festgesetzt (Stellplatz / Wohneinheit) :

- Wohnfläche bis 50 m² 1 Stellplatz / WE
- Wohnfläche 50 – 110 m² 1,5 Stellplatz / WE
- Wohnfläche über 110 m² 2 Stellplätze/ WE

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

9. Zisternen § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne einzurichten, in der anfallendes Dachflächenwasser gespeichert und überschüssiges Wasser in die öffentliche Entwässerung eingeleitet wird.

Das Mindestvolumen von Zisternen wird wie folgt festgelegt :

- Reihen- und Doppelhaushälfte 1,0 m³
- freistehendes Einfamilienhaus 2,0 m³
- Mehrfamilienhäuser 10 Liter / 1 m² Dachfläche

Bei Pultdächern mit extensiver Begrünung kann auf eine Zisterne verzichtet werden.

Die zusätzliche Anlage von Zisternen zur Brauchwassernutzung sowie das Anlegen von Retentionsflächen, z. B. Mulden, Teiche, ist ausdrücklich zulässig.

10. Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs.3 Nr.2 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Auf die Bußgeldvorschrift des § 75 Abs. 4 LBO wird hingewiesen.

C Hinweise

1. Bodenfunde

§ 20 DSchG

Werden bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen Bodenfunde entdeckt, sind diese unverzüglich der Gemeinde oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.

2. Geologie und Baugrund

Geotechnik

Der Untergrund des Plangebiets wird von Löss und Lösslehm über Tonstein der Gipskeuper - Formation gebildet. Der ursprünglich in diesem Tonstein vorhandene Gips ist vermutlich weitgehend ausgelaugt. Dieser Vorgang führte zu einer Entfestigung des Tonsteins, der jetzt überwiegend als Schluff unterschiedlicher Konsistenz mit Tonstein - Bröckchen vorliegt. Das Vorhandensein von verkarstem Gips kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Abnahme der Gründungssohlen der geplanten Bauwerke ist erforderlich, wobei auf eine ausreichende Tragfähigkeit der bindigen Lockergesteine (Löss, Lösslehm, verwitterter Gipskeuper) und auf mögliche lehmgefüllte Dolinen zu achten ist. Sollten verfüllte Gipsauslaugungshohlräume auftreten, ist ein Baugrund-sachverständiger hinzuzuziehen.

Grundwasser

Das Gebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Schutzgebieten. Aufgrund des in relativ geringer Tiefe anstehenden, vermutlich verkarsteten Oberen Muschelkalks müsste über den Bau von Erdwärmesonden im Einzelfall entschieden werden.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 WG das Landratsamt Rems - Murr - Kreis, Umweltschutzamt, zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist nur kurzfristig, höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig und bedarf der Genehmigung des Landratsamts.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse hat das Ing. - Büro Voigtmann, Winnenden, ein Baugrundgutachten (Nr. 32803 vom 18.12.03) erstellt. Hierzu wurden im Plangebiet 8 Baggerschürfe bis auf ca. 1 m unter der voraussichtlichen Kanalsohle (= ca. 5 m unter Gelände) angelegt.

Im Untersuchungsgebiet ist unter dem humosen Oberboden zunächst mit mächtigen Lößlehm, die nach unten in Teilbereichen in Fließerden übergehen, zu rechnen. Im südwestlichen Baugebietsteil wurden noch hangschuttartige Böden und teilweise Verwitterungsschutt der im Untergrund anstehenden Gipskeuperschichten angetroffen.

Bei den im Untersuchungsgebiet anstehenden quartären Deckschichten handelt es sich überwiegend um bindige Böden, die insgesamt als gering durchlässig eingestuft werden können. Ein geschlossener Grundwasserleiter wurde bis zur Erdtiefe der Baggerschürfe nicht angetroffen, temporär auftretende Sicker- bzw. Stauwasser können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

3. Zisternen

Das Landratsamt gibt Folgendes zu beachten:

1. Gemäß § 17 Abs.2 TrinkwV 2001 ist eine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und der Nichttrinkwasserleitung (hier Zisternenwasserleitung) verboten.
2. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen gemäß DIN 2403 farblich unterschiedlich gekennzeichnet sein.
3. An einem eventuellen Wasserentnahmehahn ist ein Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ anzubringen.
4. Die Sammlung des Wassers hat über eine Filterung zu erfolgen.
5. Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung haben. Das Überlaufwasser sollte je nach Auflagen des Umweltschutzamtes, entweder versickern oder der Kanalisation zugeführt werden.
6. Für eine evtl. Befüllung des Behälters mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988 Teil 4 erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen.
7. Bei Errichtung und Betrieb der Regenwassernutzungsanlage ist die DIN 1989 zu beachten.

Siehe auch Anlage 1 zum Textteil: Informationsblatt „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis

4. Pflichten des Eigentümers § 126 Abs.1 – 3 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Der Eigentümer hat sein Grundstück mit der von der Gemeinde festgesetzten Nummer zu versehen.

5. Vorschlagslisten zur Gehölzverwendung

Liste 1 Dach und Fassadenbegrünung

Empfehlung für die Ziffer B 3 »Garagen mit extensiver Dachbegrünung«, Fassaden- und Wandgestaltung. Fassaden bzw. pergolaartige Holzkonstruktionen sind mit Kletterpflanzen (je nach Klettersystem mit Schlinger, Spreizklimmer, Haftwurzler oder Rankpflanzen) zu begrünen. Geeignete Arten sind:

Hedera helix	Efeu [G]
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen [G]
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Clematis-Hybriden	Waldrebe in Sorten

Bis zu einer Dachneigung von 10° sind die Dachflächen bei einer Substratschicht von mindestens 7 cm mit Gräsern und Wildkräutern (Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation) zu bepflanzen.

Liste 2 Öffentliche Randeingrünung

Festsetzungen für die Ziffer 14.1 »Pflanzgebot öffentliche Randeingrünung« (Immissions-schutzpflanzung):

Acer campestre	Feldahorn
Taxus baccata	Eibe
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyrastra	Holzbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus sylvestris	Holzbirne
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn [G]
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn [G]
Ligustrum vulgare	Rainweide [G]
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn [G]
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball [G]
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche [G]
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

Liste 3 Private Randeingrünung

Festsetzungen für die Ziffer 14.2 »Pflanzgebot private Randeingrünung« (formale Hecke):

Ligustrum vulgare	Rainweide [G]
Carpinus betulus	Hainbuche

Liste 4 Groß- und mittelkronige Straßenbäume

Festsetzungen für die Ziffer 14.3 »Straßenbäume«. Die heimischen Bäume müssen - wenn nicht abweichend davon angegeben - einen Stammumfang von 18 bis 20 cm, in 1 Meter Höhe gemessen, aufweisen:

Acer-Arten	Ahorn-Arten
Quercus-Arten	Eichen-Arten
Tilia-Arten	Linden-Arten
Sorbus-Arten	Mehlbeer-Arten
Crataegus-Arten	Dorn-Arten
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche (Stu 18/20, m.B.)
Malus sylvestris	Holzapfel (Stu 14/16, m.B.)
Pyrus communis	Wildbirne (Stu 14/16, m.B.)

Liste 5 Mittelkronige Obsthochstämme

Festsetzungen für die Ziffer 14.3 »Obsthochstämme«. Obsthochstämme müssen - wenn nicht anders angegeben - einen Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm - in 1 Meter Höhe gemessen - aufweisen:

Apfel	Brettacher
	Gewürzluiken

Birne	Gehrsers Rambour Hauxapfel Kardinal Bea Schweizer Wasserbirne Gelbmöstler
Nußbaum Prunus avium	Weinsberg 1 Vogelkirsche (Stu 18/20, m.B.)
Malus sylvestris Pyrus communis	Holzapfel Wildbirne

Liste 6 Öffentl. Grünflächen im Verkehrsraum

Festsetzungen für die Ziffer 16.1 »Verkehrsgrün/Beete«

Gehölze:

Strauchrosen verschied. Arten und Sorten	
Ligustrum vulgare	Liguster [G]
Hedera helix	Efeu [G]
Vinca minor	Immergrün
Spiraea-Arten	Spierstrauch-Arten
Hypericum-Arten	Johanniskraut-Arten
Potentilla-Arten	Fingerstrauch-Arten
Lonicera-Arten	Geißblatt-Arten

Stauden:

Lamium maculatum	Rote Waldhessel
Tiarella cordifolia	Waldschaumkerze
Geranium macrorrhizum	Balkan-Storchschnabel
Geranium platypetalum	Prachtstorchschnabel
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Alchemilla vulgris	Frauenmantel

Liste 7 Öffentliche Grünflächen Kinderspielplatz

Festsetzungen für die Ziffer 16.2 »Kinderspielplätze«:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraister	Holzbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus sylvestris	Holzbirne
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

Liste 8 Öffentliche Grünflächen Parkanlage

Festsetzungen für Ziffer 16.3 »Parkanlage Alter Friedhof«

Acer-Arten	Ahorn-Arten
Quercus-Arten	Eichen-Arten
Tilia-Arten	Linden-Arten

6. Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde :

Lärmgutachten

Mögliche Auswirkungen des Verkehrslärms auf die angrenzende Wohnbebauung im Wohngebiet „Kürräcker“ hat das Ing. – Büro W & W Bauphysik in dem Gutachten vom 15.01.2003 „Untersuchungen der Schallimmissionen des Straßenverkehrs“ zusammengestellt. Empfehlungen zum aktiven Lärmschutz wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet, siehe Begründung Punkt 16.

Teile der geplanten Wohnbebauung, für die ein passiver Lärmschutz, d. h. bauliche Maßnahmen notwendig werden, sind im Planteil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

Im Sinne des § 1 Abs.5 BauGB i. V. m. § 50 BImSchG wird angeregt:
Die Dimensionierung der Außenbauteile der Gebäude ist nach DIN 4109 auszuführen. Mit den baulichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsräumen ein Innenschallpegel von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten wird.

In Schlafräumen von Wohngebäuden der Lärmpegelbereiche III und IV sollten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Zusätzlich wird empfohlen, die Schlafräume im Lärmpegelbereich II, die nur über Fenster mit Orientierung zu den berücksichtigten Straßen gelüftet werden können, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Fenster nicht verringern.

Mögliche Auswirkungen von Betriebsgeräuschen des Aussiedlerhofs wurden vom Ing.-Büro W & W Bauphysik in dem Gutachten „Untersuchung Schallimmissionen“ vom 09.01.2004 zusammengestellt.

Geruchs- und Staubgutachten

Östlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb mit Tierhaltung. Der Betrieb kann im Osten des Bebauungsplangebietes zu störenden Staub-, Geruchs- und Lärmeinwirkungen führen. Diese Einwirkungen liegen unterhalb der Schwelle für den Gesundheitsschutz und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von Belästigungen und erheblichen Nachteilen. Auf das diesbezügliche Gutachten des Dr.-Ing. Dröschner, Tübingen vom 12.01.2004 wird hingewiesen.

Der Landwirtschaftsbetrieb genießt Bestandsschutz. Eine angemessene Betriebserweiterung ist nicht ausgeschlossen.

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen rücken an den nahegelegenen Landwirtschaftsbetrieb heran. Deshalb sind dort die Grundstücksnutzungen mit einer besonderen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Bewohner haben höhere Immissionen hinzunehmen als in einem allgemeinen Wohngebiet üblich, sofern die Wohnnutzung nicht wesentlich gestört wird.

7. Erdaushub

Zur Vermeidung der Abfuhr von Erdaushub ist das anfallende Bodenmaterial weitestgehend auf dem eigenen Grundstück einer Wiederverwendung zuzuführen.

Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB zu Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und zu sichern.

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gemäß § 4 Abs. Bodenschutzgesetz sind zu beachten.

8. Altlasten und Auffüllungen

Sollten während der Bauausführung Altlasten auftreten in Form von farblich oder geruchlich auffälligem Aushubmaterial, so ist das Landratsamt Rems – Murr - Kreis, Umweltschutzamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Sollten im Baugebiet verunreinigte Böden angetroffen werden, ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept aufzustellen und das Landratsamt, Umweltschutzamt zu benachrichtigen.

Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden. Nicht zulässig sind Auffüllungen mit Abbruchmaterialien und sonstigen Abfällen.

9. Die Darstellung der Straßen- und Wegeführung sowie alter und künftiger Grundstücksgrenzen, die auf die Lage und Größe der Baufelder und die erforderlichen Hausanschlüsse abgestimmt sind, ist unverbindlich.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan (§ 2 Abs. 1 BauGB)	vom	03.02.2004
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	05.02.2004
Frühzeitige Bürgerbeteiligung lt. Bekanntmachung am 05.02.2004 (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	11.02.2004
Entwurfsbeschluss und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	27.04.2004
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	29.04.2004
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis	10.05.2004 11.06.2004
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1 BauGB)	vom	12.10..2004
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	vom	14.10.2004

Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke

1. Die Nutzung von Regenwasser kann sowohl zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung als auch der örtlichen kommunalen Kläranlagen beitragen. Die Verwendung von Regenwasser ist jedoch nur dort zulässig, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann (z.B. Hausgartenbewässerung, WC-Spülung).
2. Niederschlagswasser wird in der Regel über Dachflächen gesammelt und sollte erst nach mechanischer Vorreinigung (Siebe, Filter) einem Speicher (Zisterne) zugeführt werden. Der Speicher sollte kühl und dunkel aufgestellt bzw. unterirdisch eingebaut werden. Der Speicher muss zudem mit einer Überlaufleitung ausgestattet sein, über die anfallendes Überlaufwasser entweder oberflächennah versickert oder der örtlichen Kanalisation zugeführt werden kann. Für Regenwasserspeicheranlagen sind vorzugsweise fugenlose und wasserdichte Fertigteilbehälter aus Stahlbeton zu verwenden. Diese Anlagen werden in der Regel mit Vorfilter, Zu- und Überlauf geliefert und sind für den Erdeinbau vorgesehen. Die Anlage sollte durch eine Fachfirma regelmäßig gewartet und gereinigt werden.
3. Bei der Regenwassernutzung sind die technischen Regeln gemäß DIN 1988 (Trinkwasser-Installationen), DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen - Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung), DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die Vorgaben der neuen Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV) zu beachten. Insbesondere ist die direkte Verbindung von Regenwasser- mit Trinkwasserleitungen verboten. Die unterschiedlichen Leitungssysteme sind andersfarbig zu kennzeichnen. Eine Verwendung von Regenwasser im Haushalt kann aus hygienischer Sicht problematisch sein und erfordert höheren technischen Aufwand. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Gefahr von Fehlschlüssen und Fehlnutzungen hingewiesen, wodurch es zu erheblichen Verunreinigungen des Trinkwassers im Gebäude und im öffentlichen Versorgungsnetz kommen kann.
4. Bei Bau und Betrieb eines Regenwasserspeichers für Brauchwasserzwecke sind die Anforderungen der örtlichen Satzungen für die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu beachten. Eine Regenwassernutzung im Hausbereich ist dem jeweiligen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen. Außerdem ist die Anlage dem Gesundheitsamt im Landratsamt nach § 13 Abs. 3 TrinkwV anzuzeigen (siehe beiliegender Vordruck).
5. Weitere Informationen zur Regenwasserspeicherung können dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg sowie der „Regenwasserbroschüre“ des Rems-Murr-Kreises entnommen werden.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.