

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Beim alten Steinwerk“, in Kraft seit dem 10.11.1997, werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Beim alten Steinwerk, 1. Änderung“ innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung aufgehoben und durch die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Beim alten Steinwerk, 1. Änderung“ ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 8. 08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe festgesetzt.

- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei (II).
- 2.4 Die zulässige Gebäudehöhe (GH) ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen. Unterer Bezugspunkt ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Gebäudes (GH).

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Garagen

Garagen sind auf den gesamten Grundstücksflächen unter Einhaltung folgender Vorgaben zulässig:

Zur Ringstraße ist ein Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage von 5,0 m einzuhalten.

Zu Verkehrsflächen mit einer Breite von 5,5 m (Haupterschließung) ist ein Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen von 5,5 m einzuhalten.

Zu Verkehrsflächen mit einer Breite von 4,5 m (Stiche) ist ein Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen von 6,5 m einzuhalten.

4.2 Carports, Stellplätze

Carports und Stellplätze sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Zu Wegen, Straßen und Grünflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten, dieser Abstand gilt auch für Stützen und Dächer.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Zu Wegen, Straßen und Grünflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

5.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden ist höchstens eine Wohneinheit je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zulässig.

6.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der Umgang mit Niederschlagswasser wird im weiteren Verlauf des Verfahrens geklärt.

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

Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten, sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen.

8.0 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Pro Baugrundstück ist mind. ein mittelgroßer heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

9.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

Rheinmünster, den

Helmut Pautler
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

1.0 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Doppelhäuser sind in Bezug auf Traufhöhe, Dachneigung und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2.0 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für jede Wohnung sind 2,0 Stellplätze herzustellen.

Rheinmünster, den

Helmut Pautler
Bürgermeister

HINWEISE

1.0 Archäologische Funde

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind abzustimmen. Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

3.0 Regenwasseranlagen

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

4.0 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die geltende Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.