

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

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23, S. 612) m.W.v. 01.01.2018.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

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. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, 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 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Tiefgaragen:

Tiefgaragen, TG-Zufahrten und Rampen sind nur im WA 1 und dort auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

4.2 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.

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

Zu Straßen mit einer Breite von 5,5 m (neue Erschließungsstraßen) ist ein Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen von 5,5 m einzuhalten.

Für Eckgrundstücke, die an zwei Straßen angrenzen, ist der genannte Abstand jeweils nur von der Straße, von der aus die Garage angefahren wird, einzuhalten. Zu anderen Straße ist ein Abstand von mind. 1,0 m zwischen Garagenwand und Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4.3 Carports, Stellplätze

Carports und Stellplätze sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.
Bei Carports ist ein Abstand zur Straße von 1,0 m einzuhalten, dieser Abstand gilt auch für Stützen und Dächer.

4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.
Zu Straßen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

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

In Wohngebäuden ist im WA 1 höchstens eine Wohneinheit je angefangene 150 m² Grundstücksfläche zulässig. Im WA 2 ist höchstens eine Wohneinheit je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zulässig.

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

- 6.1 Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten, sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen.
- 6.2 Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtung usw.) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED) mit warmen Farbtemperaturen (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen und die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60° nicht übersteigen.
- 6.3 Die Rodung von Gehölzen und Abrissarbeiten sind nur vom 01. Oktober bis zum 01. März zulässig.
- 6.4 Die als zu erhaltend festgesetzte Thujahecke ist als Brutplatz des Bluthänflings zu erhalten.
- 6.5 CEF-Maßnahme im Plangebiet für den Bluthänfling auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1809: Es ist eine Ersatzpflanzung von Thujas in Form von Einzelbäumen im Abstand von ca. 5 m für den wegfallenden Teil der Thujahecke vorzunehmen. Ca. 50 % der Grundstücksfläche ist als Grünfläche herzustellen und mit einer mehrjährigen, geeigneten Blümmischung einzusäen.
- 6.6 Nachrichtlich wird auf die CEF-Maßnahme außerhalb des Plangebiets (an gemeindeeigenen Gebäuden in Greffern) hingewiesen: Für den Haussperling sind an geeigneter Stelle im Ortsteil Greffern zwei Nistkästen aufzuhängen.

7.0 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.

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

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

Rheinmünster, den 12.02.2019


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 Gestaltung von Garagen- und Carportdächern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Garagen- und Carportdächer sind extensiv zu begrünen.

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

Für jede Wohnung sind 2,0 Stellplätze herzustellen.

4.0 Aufschüttungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Die Baugrundstücke sind auf das umliegende Straßenniveau aufzufüllen.

5.0 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Rheinmünster, den 12.02.2019


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 vereinbar 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.

Bei der Entsiegelung sind zur Herstellung von künftigen Grün-/ Freiflächen Verdichtungen des Unterbodens zu beseitigen und durch Oberbodenauftrag eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen.

Vor Abtrag des Bodens in den unversiegelten Bereichen des Areals sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt auszubauen und zu lagern. Der Bodenaushub und die Zwischenlagerung sollten nicht im massen Zustand der Böden erfolgen. Die entsprechenden Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 (insbesondere DIN 19731 Nr. 7.2 und 7.3) einzuhalten. Von besonderer Bedeutung ist die strikte Einhaltung der Mindestfestigkeit in Abhängigkeit des Feuchtezustands.

Die Lagerung von humushaltigem Oberboden sollte in trapezförmigen Mieten bis maximal 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden, abflusslose Senken sind zu vermeiden, bei längerer als halbjährlicher Zwischenlagerung ist die Miete zu begrünen.

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 Auflockerungen durchgeführt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.

Wird im Zuge der Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material angetroffen, ist dies separat zu lagern. Das Umweltamt, Fachbereich Bodenschutz ist umgehend zu benachrichtigen, um den möglichen Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Verwertung bzw. Entsorgung festzulegen.

Zur Vorsorge vor vermeidbaren Beeinträchtigungen des Bodens soll eine bodenkundliche Baubegleitung durch Sachverständige erfolgen. Damit soll durch unsachgemäße Einwirkungen auf den Boden das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen verhindert und die ordnungsgemäße Umsetzung der Nebenbestimmungen gewährleistet werden. Die bodenkundliche Fachkraft ist der zuständigen Überwachungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zu benennen.

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.

5.0 Luft/Wasser-Wärmepumpen

Aus Erfahrung der Gewerbeaufsicht führt der Betrieb von Luft/Wasser-Wärmepumpen und auch Klimageräte in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden). Für Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräte gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirken kann.

Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher ein - auch unter Berücksichtigung der Nachbarschaft - geeigneter Standort auszuwählen, ein bzw. mehrere Gerät(e) nach dem Stand der Technik zu installieren und u. U. ein Schalldämmgehäuse in die Konzeption aufzunehmen.

6.0 Altstandort „Katz+Klump / Betonsteinwerk / Greffern (02947-000)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich der Altstandort „Katz+Klump/ Betonsteinwerk/ Greffern“ (02947-000). Auf dem Areal wurde von 1948 bis 1990 ein Betonsteinwerk betrieben. Eine Betriebstankstelle war von 1961 bis 1990 vorhanden. Nach 1990 wurde die Fläche von diversen Firmen als Lagerplatz genutzt.

Auf Veranlassung des Umweltamtes wurde 2017 eine Gefahrverdachtsuntersuchung durchgeführt. Es wurden Boden-, Bodenluftproben und eine Grundwasserprobe untersucht. Nicht untersucht wurden Gebäudesubstanz und Bodenplatten.

Die gemessenen Schadstoffgehalte in den untersuchten Flächenbereichen liegen unter den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), zusammenfassend besteht keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch und den Wirkungspfad Boden – Grundwasser.

Da der Altlastenverdacht nicht bestätigt wurde, wurde die untersuchte Fläche mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ (mit grundsätzlicher Entsorgungsrelevanz) bewertet. Die Fläche ist deshalb im Bodenschutzkataster aufgeführt. Bei Eingriffen in den Untergrund (z.B. bei Tiefbaumaßnahmen) ist das angegriffene Aushubmaterial abfalltechnisch zu deklarieren und ordnungsgemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Für den Abbruch der Anlagen ist dem LRA ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vorzulegen.

7.0 Brunnen

Der auf dem Katzgelände bestehende Brunnen wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen stillgelegt. Hierzu müssen sämtliche Anlagenteile entfernt, und der Brunnen mit sauberen Kies verfüllt werden. Die obersten 2 m sind mit einem bindigen Material (z.B. Tonpellets) zu verfüllen und abzudichten.

8.0 Luftrechtliche Belange

Ggf. zu stellende Kräne müssen luftrechtlich nicht genehmigt bzw. diesen muss luftrechtlich nicht zugestimmt werden, sofern deren maximale Aufbauhöhe 168,92 über NN nicht überschreitet. Im Fall von erforderlichen Überschreitungen sind dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 Pläne zur Prüfung vorzulegen. Dieser Sachverhalt soll in die Baugenehmigungen aufgenommen werden.

