PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl.S. 582, ber. S. 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanV**), i.d.F. vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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 wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlage (GH),
- der maximalen Traufhöhe (TH) nur bei Doppelhäusern, sofern unabhängig voneinander gebaut wird, siehe Ziffer 3.0 der örtlichen Bauvorschriften.

- 2.2 Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Straßen- bzw. Gehweghinterkante, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

Als Trauffhöhe (TH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Straßen- bzw. Gehweghinterkante, gemessen senkrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Für aufgeständerte Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z. B. Photovoltaik, Solarthermie), darf die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschritten werden.

Höhe der Tiefgarage: Die Decke der Tiefgarage darf einschließlich Erdüberdeckung max. 0,5 m über der Oberkante der vorgelagerten Straßen- bzw. Gehweghinterkante liegen.

- 2.3 Für Tiefgaragen darf die GRZ bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

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

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

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, nicht aber auf den für den Niederschlagswasserabfluss notwendigen und gekennzeichneten Flächen, zulässig (werden bis zur Entwurfsfassung definiert).

4.2 Garagen:

Garagen sind auf den gesamten Grundstücksflächen, nicht aber auf den für den Niederschlagswasserabfluss notwendigen und gekennzeichneten Flächen, bis zur rückwärtigen Baugrenze und deren gedachte Verlängerung unter Einhaltung folgender Vorgaben zulässig:

Zu Straßen ist ein Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen von 5,0 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 und Stellplätze:

Carports und Stellplätze sind auf den gesamten Grundstücksflächen, nicht aber auf den für den Niederschlagswasserabfluss notwendigen und gekennzeichneten Flächen, bis zur rückwärtigen

Baugrenze und deren gedachte Verlängerung zulässig. Bei Carports ist ein Abstand zur Straße von 1,0 m einzuhalten, dieser Abstand gilt auch für Stützen und Dächer.

4.4 Über Parkplätze und öffentlichen Grünflächen besteht zu den Baugrundstücken ein generelles Ein- und Ausfahrtverbot.

4.5 Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind auf den gesamten Grundstücksflächen, nicht aber auf den für den Niederschlagswasserabfluss notwendigen und gekennzeichneten Flächen, zulässig. Zu öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

Nebenanlagen auf Grundstücksflächen, die als private Grünfläche festgesetzt sind, dürfen pro Grundstück eine gesamte Größe von 40 cbm nicht überschreiten.

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

In Wohngebäuden ist je nach Planeintrag höchstens eine Wohneinheit je angefangene 120 m² bzw. je angefangene 240 m² Grundstücksfläche zulässig.

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

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und auf Dachflächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist entweder direkt oder über die Regenwasserkanalisation den Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zuzuführen.

7.0 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Es gilt jeweils die in der Planzeichnung festgesetzte Zweckbestimmung. Fuß- und Radwege, Unterhaltungswege, eingeschossige bauliche Anlagen wie Pavillons, Überdachungen, Möblierungen usw. sowie sonstige technische Anlagen (z.B. Kabelverteilschränke) sind zulässig.

7.2 In der Planzeichnung sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt.

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

8.1 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und auf den angelegten Freiflächen der Wiederverwendung zuzuführen.

8.2 Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten

Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten, außer TG-Rampen, sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen.

8.3 Gebäudehülle

Oberflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind bei allen der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle unzulässig.

8.4 Außenbeleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen – um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können – so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein.

9.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Baumpflanzungen

9.1.1 Auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen und den öffentlichen Grünflächen sind mindestens 20 Bäume zu pflanzen (die genaue Zahl wird bis zur Entwurfsfassung festgelegt). Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen, die Standorte können je nach Ausführungsplanung verschoben werden.

9.1.2 Je sechs Stellplätze/Carports privater Stellplatz-/Carportanlagen ist mindestens 1 Baum zwischen den Stellplätzen/Carports zu pflanzen.

9.1.3 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 mittelgroßer heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Baumpflanzungen auf privaten Stellplatz-/Carportanlagen werden darauf angerechnet.

9.2 Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mind. 0,50 m betragen.

10.0 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

Helmut Pautler
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.0 Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern von Hauptgebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im WA 1 sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Im WA 2 sind Dächer bis 10° Dachneigung extensiv zu begrünen.

Auf die Regelungen im Klimaschutzgesetz § 8 a wird verwiesen. Von einer Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn Photovoltaikanlagen flächig auf dem Dach liegend oder in das Dach integriert ausgeführt werden.

2.0 Dachform und Begrünung von Garagen und Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, sofern Photovoltaikanlagen in gleicher Ausrichtung und Neigung des Dachs oder in das Dach integriert ausgeführt werden.

3.0 Gestaltung der Doppelhäuser (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt folgende Dachform, Dachneigung und Traufhöhe zwingend: Satteldach mit 35° Dachneigung mit traufständiger Firstrichtung, Traufhöhe min. 6,00, max. 6,50 m. Die zwingend vorgegebene Traufhöhe, Dachneigung und Dachform gilt nicht für Vorbauten bzw. untergeordnete Bauteile.

Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

Die Farbe der Dachdeckung ist einheitlich zu wählen.

Bei Grenzbebauung dürfen die Firste nicht mehr als 2,0 m zueinander versetzt sein (horizontaler oder vertikaler Versatz zur Firstlinie).

4.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig.

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

Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO sind für jede Wohnung größer 50 m² 2,0 Stellplätze herzustellen.

6.0 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Die Baugrundstücke sind im Vorgartenbereich und im Bereich von Garagen, Carports und Stellplätzen auf das umliegende Straßenniveau anzufüllen.

Rheinmünster, den

Helmut Pautler
Bürgermeister

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege - allgemein -

Archäologische Denkmalpflege:

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 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.-

- Anfallender Bodenaushub sollte auf das unumgängliche Maß reduziert werden und das Material, wenn möglich auf dem Gelände zu Nivellierungszwecken verwendet werden, um die Abfuhr von Bodenmaterial zu begrenzen.
- Bei Baumaßnahmen sollte nur so viel Mutterboden abgeschoben werden, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Der Mutterboden ist seitlich ordnungsgemäß bis zur Wiederverwendung zu lagern.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockener Witterung und trockenem Boden erfolgen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. eine Vermischung mit Bodenmaterial auszuschließen ist.
- Gegebenenfalls sind unbrauchbare/belastete Böden von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Freiflächen: Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Eventuell notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N/cm²) erfolgen.

3.0 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

4.0 Erneuerbare Energien, Klimaschutzgesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes gilt für alle neuen Wohn- und Nichtwohngebäude. Der Wärmebedarf eines Gebäudes ist danach durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bau und Betrieb von

Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Rastatt zu erfragen.

Auf die geltenden Bestimmungen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg wird verwiesen. Gemäß § 8a besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen.

5.0 Auffüllungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt Rastatt zu prüfen und freizugeben.

6.0 Abwassersatzung

Die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Rheinmünster über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

7.0 Landwirtschaftliche Nutzung

Das Plangebiet grenzt an seinem östlichen und südlichen Rand an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass es durch die Bewirtschaftung der Flächen zu Staub, Lärm und sonstigen Beeinträchtigungen kommen kann.

8.0 Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse

Es wird empfohlen auf den privaten Grundstücken Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden und in den zu pflanzenden Bäumen zu schaffen.