

Gemeinde Korb

Rems – Murr - Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Fröbelstraße II – 1. Änderung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Entwurf

Stand 02.09.2019

Verfahrensvermerke:

- | | | | |
|---|-----|------------|-----|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am | 07.05.2019 | |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB | am | | |
| 5. Zustimmung zum Entwurf | am | | |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | vom | | bis |
| 7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | vom | | bis |
| 8. Abwägung und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am | | |
| 9. In-Kraft-Treten gem. § 10 (3) BauGB | am | | |

Gefertigt:

Ortsbauamt
Korb, den

Dietmar Kümmerlen
Bauamtsleiter

Ausfertigungsvermerk:

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1-10 in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Korb, den

Jochen Müller
Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften hat folgende Anlagen, die Bestandteil der Satzung sind:

Teil I Planzeichnung M 1:500

Teil II Planungsrechtliche Festsetzungen

Teil III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Teil IV Hinweise

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

Teil V Begründung zum Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt nur in Verbindung mit dem **Vorhabenplan „Fröbelstraße / Kirchstraße“**

Und dem

Durchführungsvertrag vom

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- BauNVO** - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 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) berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- PlanZVO** - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 9 (7) BauGB). Sämtliche **innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft. Insbesondere der Bebauungsplan „Fröbelstraße II“ vom 01.12.1988.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

II Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

II.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

II.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

II.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

II.2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) entsprechend den Planeinschriften.

Die zulässige Grundfläche darf durch die mitzurechnenden Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden

II.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1)+(3) BauGB, § 16(2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO).

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximalen Firsthöhe (FH) und der maximalen Traufhöhe (TH) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) entsprechend Planeinschrieb.

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen von der Bezugshöhe bis zur Oberkante des Firstes.

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

II.2.3 Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen

Die Bezugshöhe (BZH) ist für das jeweilige Gebäude im Baufenster im Plan eingetragen.

II.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Das Gebäude ist im Erdgeschoss an das Gebäude Fröbelstr. 5/4 anzubauen. Der Grenzabstand der Wand im Obergeschoss kann bis auf eine Tiefe von 2,50m reduziert werden, wenn der Brandschutz ausreichend berücksichtigt ist.

II.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die oberirdischen Anlagen.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen sowie durch Dachvorsprünge bis 25 cm ist zulässig.

II.5 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO)

Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Tiefgaragen, die nicht überbaut sind und nicht als Terrassen, Zufahrten oder Zugängen genutzt werden, sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 40 cm zu versehen.

II.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB, § 14 BauNVO)

Je Wohnung mit Gartenanschluss sind Nebenanlagen als Gebäude nur bis max. 10m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II.7 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)**II.7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume**

An den im Plan eingetragenen Stellen sind standortheimische Laubbäume mit mindestens 18 / 20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gegenüber den im Plan festgesetzten Standorten sind Abweichungen von bis zu 2 m zulässig.

II.7.2 Pflanzgebot für Hecken (pfg 2)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind mit einer mindestens einreihigen Hecke mit einer Mindestbreite von 1,5m gem. Gehölzliste Ziffer II.7.4 zu bepflanzen.

II.7.3 Allgemeine Hinweise zur Bepflanzung

Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

Nadelgehölze dürfen, da sie standortfremd sind, nicht angepflanzt werden.

Alle Pflanz- und Grünflächen sind so anzulegen, dass Oberflächenwasser natürlich versickern kann.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung sollen dazu führen, dass sich auf den Grundstücken arten- und strukturreiche Grün- und Gartenflächen entwickeln.

II.7.4 Gehölzliste

Gehölzliste für Heckenpflanzungen (pfg2), Großgehölze und Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weissdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Weinrose	Rosa rubiginosa

II.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)**II.8.1.1 Retentionszisternen**

Das Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten.

II.9 Flächen für Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Für die mit "lr" bezeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträger festgesetzt.

III Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

III.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

III.1.1 Dachform

Satteldach, Dachneigung entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil

III.1.2 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Zur Dachdeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte Materialien sind unzulässig.

Dachgauben als Flachdachgauben sind zulässig, wenn folgende Maße eingehalten werden:

- Abstand zum Ortgang mind. 1,2m
- Abstand zum First mind. 0,5m

III.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Neben den Festsetzungen von Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und unter Verwendung von standortheimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

III.3 Gestaltung der Standorte für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Plätze für bewegliche Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

III.4 Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

An allen Grundstücksseiten sind nur lebende Einfriedungen (Hecken, Sträucher und Büsche) mit innenliegenden Maschendraht- oder Holzzaun gemäß Pflanzliste zulässig.

Freistehende Mauern sind unzulässig. Ausnahmsweise sind freistehende Mauern als Sichtschutz bis zu einer Länge von 2,50m im direkten Anschluss an die Gebäude zulässig.

Betonstützmauern dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,50m ausgebildet werden.

III.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage innerhalb der Dachfläche zulässig, sofern kein Anschluss an das Breitbandkabel oder an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist.

III.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74(2) Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Wohnungen eine

Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

1 Wohneinheit kleiner 40 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz

1 Wohneinheit größer 40 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

Halbe Stellplätze werden im Ergebnis aufgerundet.

III.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

IV Hinweise

IV.1 Denkmalschutz - Zufällige Funde (§ 20 DSchG)

Wer im Zuge einer Baumaßnahme Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

IV.2 Grundwasserschutz

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt (untere Wasserbehörde) zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich. Maßnahmen, bei denen ausgehend von hydrogeologischen Erkundungen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind dem Landratsamt (untere Naturschutzbehörde) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

IV.3 Bodenschutz

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4 hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben.

Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

IV.4 Zisternen

Es wird empfohlen das gesammelte Wasser von Zisternen für die private Brauchwasserversorgung zu nutzen.

Das Informationsblatt Nr. 8 Rems-Murr-Kreis (Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke) ist zu beachten. Zisternen sind nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung dem Landratsamt schriftlich anzuzeigen.

IV.5 Höhen im Neuen System (DHHN 12).