

LANDKREIS: REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE: KORB
GEMARKUNG: KORB

Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Südrand Langenäcker“

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA 1,2 und 3 = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen (§ 1 Abs.6 BauNVO).

Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB)

Im Bereich WA 1 sind nur Gebäude zulässig in welchen mind. 10 % der Wohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnten. Diese Wohnungen sind für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z.B. Geringverdiener) bestimmt.

GB = Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten und sonstige soziale Zwecke (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs.3, i.V. mit § 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2, i.V. mit § 20 BauNVO)

Höchstmaß entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Zusätzlich ist ein Staffeldachgeschoss zulässig, soweit es nicht zum Vollgeschoss wird.

1.2.3 Gebäudehöhen (§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs.3 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Gebäudehöhen OK, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (Brüstung) dürfen nicht überschritten werden. Überschreitungen der Gebäudehöhe OK für technische Aufbauten (z.B. Aufbauten zur Be-/Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m sind zulässig.

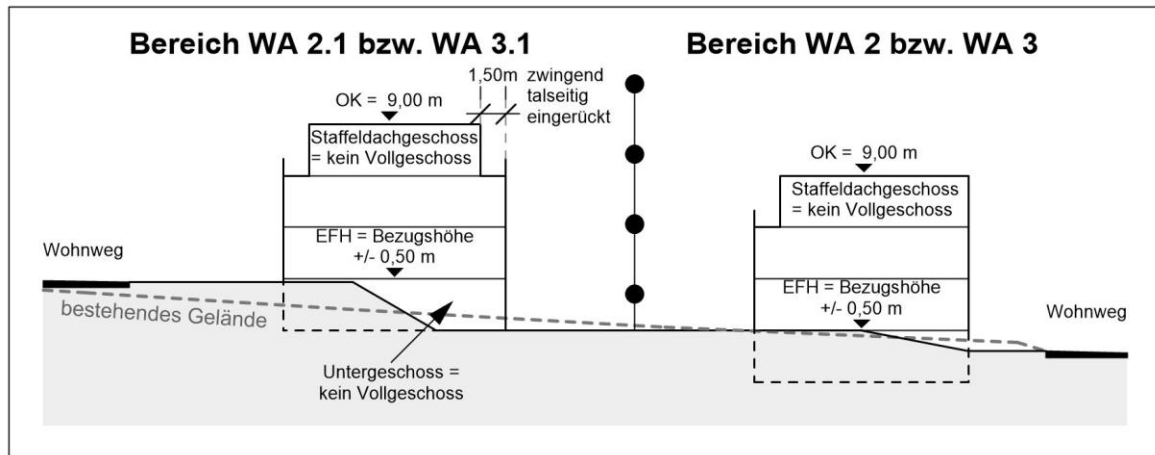
Die Staffeldachgeschosse sind gegenüber dem darunterliegenden Geschoss soweit einzurücken, dass die Grundfläche dieses obersten Geschosses weniger als $\frac{3}{4}$ des darunterliegenden Geschosses beträgt.

Der Bereich WA 2.1 entspricht WA 2 und der Bereich WA 3.1 entspricht WA 3 mit der Maßgabe, dass auf der Ostseite (talseitig) das Staffeldachgeschoss zwingend um mind. 1,50 m eingegrückt werden muss (siehe Schemaschnitt).

1.2.4 Bezugshöhe (§ 9 Abs.3 BauGB, § 18 Abs.1 BauNVO)

Die Bezugshöhen in Meter über NN werden für die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechend Einschrieb im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,50 m von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen.



Schemaschnitt zum Bereich WA 2.1 und 3.1

1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan

o = offene Bauweise

E = Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

g = geschlossene Bauweise.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Gebäudeaußenseiten der Hauptgebäude sind rechtwinklig zu den im Plan eingetragenen Baugrenzen zu erstellen.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§ 9 Abs. 3 BauGB).

1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 20m³ handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude mit weniger als 20m³ handelt, ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 3,0 m und zu öffentlichen Grünflächen von mindestens 1,0m einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb von privaten Grünflächen unzulässig.

1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.7.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der im Plan eingetragenen Flächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig soweit sie vollständig erdüberdeckt und begrünt sind.

1.7.2 Darüber hinaus sind offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen oder in den für Garagen und überdachte Stellplätze vorgesehenen Flächen zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

1.8.1 Wasserdurchlässigkeit:

Offene PKW-Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten, Hofflächen und Wege sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die nichtüberbauten Flächen, soweit sie nicht für eine zulässige Verwendung benötigt werden, sind zu begrünen.

1.8.2 Dachbegrünung:

Flachdächer (oberstes Dach) sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau (Substratstärke) beträgt 10 cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 2.2). Ausgenommen sind Dachflächenanteile die durch liegende Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik, bzw. Sonnenkollektoren), oder Dachflächenanteile die durch notwendige technische Aufbauten und Öffnungen für Be- und Entlüftung sowie Belichtung belegt sind. Die Dächer der Staffeldachgeschosse dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.

1.8.3 Regenwasserableitung:

Unverschmutzte Oberflächenwässer (z.B. Dachwässer) sind nach Zwischenpufferung in geeigneten Rückhalteanlagen, die auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erstellen sind (siehe hierzu auch Ziffer 2.7), gedrosselt mit 0,04 l/s pro 100m² abflusswirksam versiegelter Fläche in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Niederschlagswässer von öffentlichen Straßen innerhalb des Wohngebietes sind, soweit dies die Höhenverhältnisse zulassen, den anzulegenden, naturnah gestalteten Retentions- und Versickerungsflächen zuzuführen.

1.8.4 Insektenfreundliche Beleuchtung:

Für die Ausleuchtung der öffentlichen Straßen und Wege ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen.

1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

1.9.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Pflanzgebot 1 - Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten bis maximal 3,00 m abgewichen werden.

Pflanzgebot 2 - Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum der Kategorie großer -, mittlerer - oder kleiner Laubbaum und 20 Gehölze aus der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume und bereits in der Planzeichnung als Pflanzgebot dargestellte Bäume können angerechnet werden.

1.9.2 Pflanzbindung (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Einzelbäume:

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern.

1.9.3 Tiefgaragenbegrünung:

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von

mind. 0,5m zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige Zugänge oder Zufahrten.

1.9.4 Maßnahmenfläche MF1 (Retentionsbereiche):

Die in der Planzeichnung mit Maßnahmenfläche 1 (MF1) bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Grünzug am Ortsrand mit Versickerungsflächen anzulegen.

Dazu sind innerhalb der Fläche MF1 je angefangene 200 m² mind. ein Obst- oder Laubbaum entsprechend der Artenliste im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als extensive Wiese mit maximal 3 Mahden zu bewirtschaften. In der Planzeichnung dargestellte Bäume können angerechnet werden. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von eventuell erforderlichen Anlagen für die Entwässerung, ein wasserdurchlässig befestigter Pflegeweg (Schotterrasen) in einer Breite von max. 2,5 m und extensive Spielflächen sind innerhalb der Fläche nicht zulässig.

Innerhalb der Fläche sind Mulden zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen und Wege mit temporärem Wasserstand anzulegen. Dazu sind im Randbereich der Mulden jeweils ca. 15 % der Fläche mit Laubbäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste „Gehölze für wechselfeuchte Standorte“ im Anhang zu bepflanzen. Zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Mulden sind diese durch mind. 1-jährige Mahd zu pflegen und zu erhalten.

1.9.5 Maßnahmenfläche MF2 (private Grünfläche):

Die in der Planzeichnung mit Maßnahmenfläche 2 (MF2) bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Grünzug am Ortsrand anzulegen.

Dazu ist innerhalb der Fläche MF2 im westlichen Bereich der Maßnahmenfläche ein mind. 3 m breiter Streifen entlang dem Feldweg vollflächig mit Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 200 m² der Maßnahmenfläche mind. ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Pflanzen entsprechend der Artenliste im Anhang. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese mit maximal 3 Mahden zu bewirtschaften. In der Planzeichnung dargestellte Bäume können angerechnet werden. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Fläche nicht zulässig.

1.9.6 Pflanzen- Artenliste:

Pflanzen-Artenliste für Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen. Vorrangig sollten heimische standortgerechte Arten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind eingebürgerte Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen. Zu verwenden sind die angegebenen Arten sowie deren Unterarten.

A. Große Laubbäume:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Aesculus in Arten und Sorten	-	Kastanie
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Populus in Sorten	-	Pappel
Quercus robur	-	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	-	Scheinakazie
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

B. Mitttelgroße Laubbäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus cordata / incana	-	Italienische / Grauerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Juglans regia	-	Walnuss
Populus tremula	-	Zitterpappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Robinia pseudoacacia in Sorten	-	Scheinakazie in Sorten
Sophora japonica	-	Schnurbaum
Tilia cordata in Sorten	-	Winterlinde in Sorten

C. Kleinkronige Laubbäume:

Obstbaum Hochstämme in Arten und Sorten		
Crataegus 'Carrierei'	-	Apfeldorn
Crataegus coccinea	-	Scharlachdorn
Crataegus crus-galli	-	Hahnendorn
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus prunifolia	-	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus communis	-	Garten-Apple
Malus silvestris	-	Holzapple
Prunus avium 'Plena'	-	Gefülltblühende Vogelkirsche
Sommergrüne Prunus in Arten und Sorten	-	Sommergrüne Zierkirschen
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Prunus padus	-	Gemeine Traubenkirsche
Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
Pyrus pyrastra	-	Wildbirne
Sorbus in Arten und Sorten	-	Eberesche in Arten und Sorten

D. Nadelbäume

Taxus baccata	-	Eibe
---------------	---	------

E. Sträucher (über 2 m Höhe)

Acer campestre	-	Feldahorn
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	-	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus, in Arten	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	-	Sanddorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Sommergrüne Prunus, in Arten	-	Sommergrüne Kirsche, Zwetschge
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes sanguineum	-	Blutjohannisbeere
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa, in Arten wie: R. canina	-	Hundsrose
Rosa glauca (R. rubrifolia)	-	Blaue Hechtrose
Rosa multiflora	-	Vielblütige Rose
Rosa rubiginosa	-	Schottische Zaunrose
Rosa rugosa	-	Applerose
Salix, in Arten wie S. caprea, mas	-	Kätzchenweide
S. purpurea	-	Purpurweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Syringa in Arten u. Sorten	-	Flieder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

F. Gehölzarten für freiwachsende Sichtschutzhecken / Ortsrandeingrünung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel

Corylus avellana	-	Haselnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

G. Gehölzarten für wechselfeuchte Standorte / Retentionsbreiche

Bäume:

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Alnus incana	-	Grauerle
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Populus in Sorten	-	Pappel

Sträucher:

Cornus alba	-	Weißer Hartriegel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Salix in Sorten	-	Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

H. Kletter- und Schlingpflanzen

zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen

Selbstklimmend:

Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	-	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	-	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis, starkwüchsige Arten	-	Waldrebe
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera, in Arten	-	Geißblatt
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Rosa, in Sorten	-	Kletterrosen
Wisteria sinensis	-	Blauregen

I. Zu verwendende Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

Bäume / Hochstämme und Stammbüsche

mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Sträucher

3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 125 / 150 cm

Obstbäume als Hochstamm

Stammumfang 12 / 14

1.10 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

1.11 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil ist unverbindlich.

1.12 Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

An den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zu und von den privaten Grundstücken unzulässig.

1.13 Höhenlage des Geländes (§ 9 Abs.1 Nr.2 i.V. mit Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Geländes ist insgesamt so zu gestalten, dass Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.

1.14 Höhenlage der Straße (§ 9 Abs.1 Nr.11 i.V. mit Abs.3 BauGB)

Höhenlage der Straße entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.15 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil dargestellten Lärmpegelbereiche für den Straßenverkehr sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden gemäß der Tabelle 8 in der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – zu beachten. (siehe hierzu auch Ziffer 3.8)

LP I: maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A): bis 55

LP II: maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A): 56-60

LP III: maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A): 61-65

LP IV: maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A): 66-70

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform:

Es sind nur Flachdächer zugelassen.

Dachdeckung Flachdächer:

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau (Substratstärke) beträgt 10 cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 1.8.2).

2.3 Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Dachaufbauten sind bei Flachdächern unzulässig. Ausgenommen sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten (z.B. Aufbauten zur Be-/Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) zugelassen, sofern dadurch die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00 m überschritten wird (siehe auch Ziffer 1.2.3).

Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente auf Dächern sind zulässig (siehe hierzu auch Ziffer 1.8.2).

2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

2.5 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Von öffentlichen Verkehrsflächen (incl. Feldwegen) ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Davon ausgenommen sind Gehwege und Parkstreifen. Mauern sind mit einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Stützmauern bei Garagenzufahrten oder Stellplätzen entlang der Nachbargrenze mit max. 1,00 m Höhe zugelassen werden. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten. Tiefgaragen sind vollständig erdüberdeckt und begrünt auszuführen.

Lebende Einfriedigungen (freiwachsende oder Schnitthecken) sind entlang öffentlicher Straßen, Wegen und Parkflächen mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Außerdem sind Zäune mit max. Höhe von 1,00 m zugelassen.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs.3 Nr.1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,00 m gemessen ab dem natürlichen Gelände zulässig.

2.1 Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO, § 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für 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

Ausnahme für Sozialwohnungen: 1 Wohneinheit größer 40 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz
Halbe Stellplätze werden im Ergebnis aufgerundet.

2.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Rückhaltung von Regenwasser, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, sind auf dem jeweiligen Baugrundstück Retentionszisternen oder sonstige geeignete Anlagen zur Regenrückhaltung herzustellen. Das unabhängig vom Brauchwasservolumen vorzuhaltende und kontinuierlich gedrosselt abzuleitende Rückhaltevolumen der Anlage muss mindestens $3 \text{ m}^3 \text{ pro } 100 \text{ m}^2$ abflusswirksam versiegelter Fläche betragen (siehe auch 1.8.3).
Abflusswirksame versiegelte Fläche = Summe aller angeschlossenen Teilflächen, multipliziert mit dem jeweiligen zugehörigen mittleren Abflussbeiwert gem. DWA-M 153.

3 Hinweise

3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass jede Festsetzung des Bebauungsplanes für sich betrachtet eingehalten werden muss. Dies kann bedeuten, dass bei Berücksichtigung anderer Festsetzungen oder anderer fachgesetzlicher Regelungen eine Festsetzung im Einzelfall nicht vollständig ausgenutzt werden kann (z. B. können Baugrenzen nach Berücksichtigung der Abstandsflächen eventuell nicht voll ausgeschöpft werden).

3.2 Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Nachweis der Pflanzgebote
- Entwässerungsplan mit rechnerischem Nachweis der Pufferung und dem Drosselabfluss in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (siehe hierzu Ziffer 1.8.3 und 2.7).

- 3.3** Auf den Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Pflanzliste des Büros Stahlecker wird verwiesen.
- 3.4** Sofern nicht festgesetzt wird empfohlen das auf Dächern anfallenden Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Bei einer Brauchwassernutzung sind die Richtlinien der Trinkwasserverordnung zu beachten. Insbesondere müssen Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden. Darüber hinaus sind Verbindungen zwischen Trink- und Brauchwasser unzulässig bzw. ausschließlich gemäß DIN 1988 vorzunehmen.
Auf folgende Fachschriften wird hingewiesen:
- Informationsblatt Nr. 8 „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis.
 - Verordnung des Landes BW über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
 - DVGW-Arbeitsblatt W 555
 - DVGW-Information „twin“, Nr.5 (10/1991)
- 3.5** Auf die Einhaltung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird hingewiesen.
- 3.6** Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.
- 3.7** Für jedes Einzelbauwerk werden eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines gesonderten Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 3.8** Auf die für das Plangebiet vorliegende Schalltechnische Untersuchung des Büros W&W Bauphysik vom 24.02.2017 wird hingewiesen. Diese kann bei der Gemeinde Korb eingesehen werden.
Die Dimensionierung der Außenbauteile muss durch die jeweiligen Objektplaner nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau Juni 2016) und DIN 4109-2 (Teil 1: Mindestanforderungen; Teil 2: Rechnerischer Nachweis der Erfüllung der Anforderungen) erfolgen. Bei Gebäuden, die sich im Lärmpegelbereich III und höher befinden, sollten für schutzbedürftige Räume (Schlafräume, Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Fenster nicht verschlechtern (ggf. mechanische Be- und Entlüftungsanlagen).
- 3.9** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. Auf das beiliegende Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.
- 3.10** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränkt werden.
- 3.11** Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.
Vor Beginn der Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach Oberboden und Aushub auszubauen und bei Wiederverwendung zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- 3.12** Es ist vorgesehen die Masten der Beleuchtungseinrichtungen und Kennzeichen oder Hinweisschilder für die Straßen auf den Baugrundstücken in ca. 0,50 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze einzubringen. Auf die diesbezügliche Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen.

- 3.13** Auf die Anzeigepflicht des § 20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
- 3.14** Auf das Verbot von Werbeanlagen außerhalb der Stätten ihrer Leistung gemäß § 11 LBO wird hingewiesen.
- 3.15** Breitbandverkabelung durch die Telekom:
Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass sie beabsichtigt im Gebiet „Westrand Hofäcker II“ eine Versorgung mit Glasfaserkabel bis in die Wohnung hinein zu realisieren. Für diese Breitbandversorgung mittels FTTH-Technologie ist es erforderlich, dass auch die Inhouseverkabelung der Gebäude in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Grundstückseigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupferverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden.
Entsprechende Informationen hierüber sowie die entsprechenden Formblätter zur Beantragung sind entweder bei der Gemeinde oder bei der Telekom unter www.telekom.de/glasfaser zu erhalten.

4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

5 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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 Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bodenschutz bei Baumaßnahmen

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.
2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschieben und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.
4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrüntem Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.
5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem

Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6. Für den Umgang mit Böden, die für eine bodennahe Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.
7. Eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen geeigneten Sachverständigen hilft, die Vorgaben zum Bodenschutz bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und erleichtert die optimale Umsetzungen von Maßnahmen zum Bodenschutz.

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

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. bei der Hausgartenbewässerung oder der WC-Spülung). Die Verwendung von Regenwasser im Haushalt erfordert aus hygienischer Sicht höheren technischen Aufwand. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Gefahr von Fehlschlüssen hingewiesen.
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 einem Überlauf ausgestattet sein, über den das anfallende Überlaufwasser entweder oberflächennah versickert oder der örtlichen Kanalisation zugeführt werden kann. Für Regenwasserspeicheranlagen sind vorzugsweise fugenlose und wasserdichte Fertigteilbehälter zu verwenden. Diese Anlagen werden in der Regel mit Vorfilter, Zu- und Überlauf geliefert und sind für den Erdbau vorgesehen. Die Anlage sollte durch eine Fachfirma errichtet und regelmäßig gewartet und gereinigt werden.
3. Bei der Regenwassernutzung sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die Trinkwasser-verordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) zu beachten. Insbesondere sind folgende technischen Regeln einzuhalten:
 - Eine Verbindung zwischen einer Trinkwasser- und einer Nicht-Trinkwasserleitung (hier Behälter- oder Zisternenwasserleitung) ist verboten (§ 17 Abs. 6, Satz 1 TrinkwV).
 - Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden (§ 17 Abs. 6, Satz 2 TrinkwV).
 - An jedem eventuell für das Regenwasser installierten Entnahmehahn ist ein Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ anzubringen (§ 17 Abs. 6, Satz 3 TrinkwV).
 - Für eine eventuelle Befüllung des Behälters bzw. der Zisterne mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1989, Teil 1 (Regenwassernutzungsanlagen) erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen.

4. Die Regenwassernutzungsanlage ist dem Geschäftsbereich Gesundheit im Landratsamt bei Inbetriebnahme mit beiliegendem Vordruck nach § 13 Abs. 4 TrinkwV anzuzeigen.
5. Bei der Nutzung von Regenwasser sind außerdem die Anforderungen der örtlichen Satzungen für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Die Regenwassernutzung im Hausbereich ist deshalb auch der Stadt oder Gemeinde bzw. den jeweiligen Unternehmen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu melden.
6. Weitere Informationen zur Regenwasserspeicherung können dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg entnommen werden.

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

Landratsamt Rems-Murr-Kreis
Gesundheitsamt
Postfach 1413
71328 Waiblingen

Absender (Unternehmer / Inhaber):

Name, Vorname _____
Firma _____
Anschrift _____
PLZ / Ort _____
Telefon / Fax / E-Mail _____

**Anzeige nach § 13 Absatz 4 der Trinkwasserverordnung
(Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität)**

1. Standort der Anlage:

Anschrift

PLZ, Ort

Gebäude / Gebäudeteil

2. Hiermit zeige ich Folgendes an:

- ☐ Inbetriebnahme einer Anlage
☐ Wiederinbetriebnahme einer Anlage
☐ Stilllegung einer Anlage
am/zum _____
☐ Betrieb einer existierenden Anlage

3. Herkunft des Betriebswassers:

- ☐ Hausbrunnen
☐ Dachablaufwasser
☐ Oberflächenwasser
☐ Grauwasser (aus Bad, Dusche, Handwasch-
becken, Waschmaschine)
☐ Sonstiges:

4. Herkunft des Nachspeisungswassers:

- ☐ zentrale Trinkwasserversorgung
☐ Sonstiges:

5. Ansprechpartner vor Ort:

(ggf. Titel) Name, Vorname

Anschrift

PLZ / Ort

Telefon / Fax

6. Allgemeines:

- a) Wie viele Wohneinheiten werden mit Betriebswasser versorgt? _____ Anzahl
b) Wie viele Verbraucher werden mit Betriebswasser versorgt? _____ ca. Anzahl
c) Wie hoch ist der geschätzte Betriebswasseranfall pro Jahr? _____ ca. m³
d) Haben Sie einen Wartungsvertrag abgeschlossen? ☐ ja / ☐ nein

7. Wurden folgende Anforderungen beachtet:

- a. Wurde die Anlage von einer zertifizierten Fachfirma installiert? ☐ ja / ☐ nein
b. Sind die Rohrleitungen farblich abgehoben und die Entnahmestellen deutlich mit der Aufschrift „**Kein Trinkwasser**“ gekennzeichnet? ☐ ja / ☐ nein
c. Erfolgt die Wassernachspeisung aus der Trinkwasserversorgung ausschließlich mittels freiem Auslauf? ☐ ja / ☐ nein

Ort, Datum Unterschrift

Stand 01.06.2016

LANDKREIS: REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE: KORB
GEMARKUNG: KORB

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Südrand Lagenäcker“

PLANVERFASSTER

Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn
Ingenieurbüro Melber & Metzger (ehemals Ingenieurbüro Kuhn)
Schlesierstraße 84 - 72622 Nürtingen- Tel. 07022/50338-0

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Nürtingen, 13.09.2016/ 21.04.2017/ 18.05.2018

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB	am	26.04.2016
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs.1 BauGB		
und Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	06.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	vom	17.05.2016
	bis	17.06.2016
Auslegung bekannt gemacht § 3 Abs.2 BauGB		am 06.10.2016
Als Entwurf öffentlich ausgelegt § 3 Abs.2 BauGB	vom	17.10.2016
	bis	18.11.2016
Erneute Auslegung bekannt gemacht		
§ 4a Abs.3 i. V. m. § 3 Abs.2 BauGB	am	18.05.2017
Als Entwurf erneut öffentlich ausgelegt		
§ 4a Abs.3 i. V. m. § 3 Abs.2 BauGB	vom	06.06.2017
	bis	10.07.2017
Erneute Auslegung bekannt gemacht		
§ 4a Abs.3 i. V. m. § 3 Abs.2 BauGB	am	21.06.2018
Als Entwurf erneut öffentlich ausgelegt		
§ 4a Abs.3 i. V. m. § 3 Abs.2 BauGB	vom	29.06.2018
	bis	29.07.2018
Als Satzung beschlossen § 10 Abs.1 BauGB	am	11.09.2018
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung § 10 Abs.3 BauGB	am	20.09.2018

AUSFERTIGUNG

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Südrand Lagenäcker“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes - jeweils in der Fassung vom 13.09.2016/ 21.04.2017/ 18.05.2018 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Korb vom 11.09.2018. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 13.09.2016/ 21.04.2017/ 18.05.2018.

Korb, 13.09.2018

Jochen Müller - Bürgermeister -