

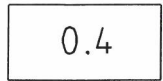
Bebauungsplan "Bildungscampus" nach § 13 a BauGB

Zeichenerklärung:



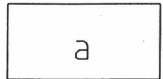
Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1-15 BauNVO)



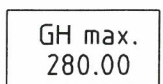
0.4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



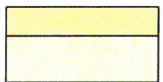
a

abweichende Bauweise, entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 22) BauNVO)



GH max.
280.00

maximale Gebäudehöhe in Meter ü. NN
(§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)



Öffentliche Verkehrsflächen - Fahrbahn / Gehweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



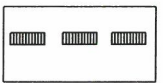
Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
gemischt genutzter Bereich - Fahrbahn / Gehweg
(§ 9 Abs. 1. Nr. 11 BauGB)



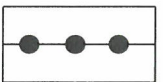
Baugrenze (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB)



Fläche für Fahrradüberdachungen u. Abstellräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
(entsprechend den Eintragungen im Plan)



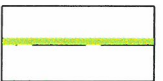
Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



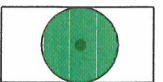
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Leitungsrecht entsprechend Planeinschrieb
Geh- u. Fahrrecht entsprechend Planeinschrieb
(§ 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB)



entfallende Baugrenze



Pflanzbindung:
Erhaltung von bestehenden Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Textteil zum Bebauungsplan

„Bildungscampus“ nach § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes

„Kelterweinberge“ werden für den Geltungsbereich der
Bebauungsplanes „Bildungscampus“ aufgehoben.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB, §§ 1-23 BauNVO

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

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 5
BauGB)

Fläche für Schule und Kindertagesstätte mit Mensa, sowie Sport-
und Gemeindehalle.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (§ 16 Abs.3 i.V. mit § 19 BauNVO
Abs.1-3) wird mit 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 wird mit 0,8 festgesetzt.

1.3 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen werden im Plan in Meter über N.N.
angegeben.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise, entsprechend der offenen Bauweise,
jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 90 m.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur
oberirdisch.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind Überschreitungen durch
Balkone, Wintergärten, Erker und andere untergeordnete Bauteile
nach § 5 Abs. 6 LBO zulässig.

1.6 Flächen für Fahrradüberdachungen und Abstellräume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Fahrradüberdachungen und Abstellräume sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.7 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.8 Pflanzbindung für Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Die im Lageplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und gegebenenfalls wieder zu ersetzen.

2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

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

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

2.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Das bestehende sowie das geplante Gelände einschließlich aller Geländeänderungen müssen in vollem Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

In der Gemeinbedarfsfläche 1 und 3 sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

In der Gemeinbedarfsfläche 2 sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

2.3 Außenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Alle neu angelegten Stellplätze und Zufahrten, sowie Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen.

2.4 Mit Geh- und Leitungsrecht belastete Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden die zu belastenden Flächen dargestellt und textlich erläutert.

2.5 Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dächern der neuen Hauptgebäude in Behältern (Retentionszisternen)

zurückgehalten wird. Pro angefangenen 100 m² Dachfläche sind 2 m³ Speichervolumen vorzuhalten.

Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Der Abfluss erfolgt mit 0,2 l/Sek. pro Retentionseinheit, zeitverzögert in den Regenwasserkanal, der in die Weissach abgeleitet wird.

Für die Retentionsbehälter können vorzugsweise Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden. Dieser zusätzliche Speicher darf auf das Rückhaltevolumen angerechnet werden.

Es muss sichergestellt sein, dass das Speichervolumen über eine Drosseleinrichtung leerläuft, um das Volumen vor dem nächsten Regen wieder zur Verfügung zu haben. Der Notüberlauf wird dem Regenwasserkanal, welcher in die Weissach abgeleitet wird, zugeführt.

Bei der Wahl eines, bis auf die notwendigen Dachaufbauten oder Einschnitte, vollständig extensiv begrünten Dachs mit mindestens 10 cm Substratschicht für verzögerten Abgabe des Niederschlagswassers kann auf die Anlage einer Retentionszisterne verzichtet werden.

Hinweis:

- Sofern mit diesem Wasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an dem Wasserentnahmehahn ein Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ angebracht wird und gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung ein Verbot einer Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung beachtet wird.
- Sollte darüber hinaus eine Verwendung des Wassers innerhalb des Wohnhauses vorgesehen sein, hat die Sammlung des Regenwassers über eine Filterung zu erfolgen; hierzu wird auf die DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen.
- Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser wird dem Mischwasserkanal zugeleitet. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen. Der Betreiber der Brauchwasseranlage muss sich gegenüber der Bauverwaltung schriftlich verpflichten, keine Verbindung zwischen Trinkwasser und Nichttrinkwasserleitung herzustellen und jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen

Teilen in der ausschließlichen Verantwortung und Haftung des Grundstückseigentümers betrieben.

- Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ ist zu beachten (siehe Anlage).
- Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen (siehe Anlage).

3. Hinweise:

3.1 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstellen sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.2 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, sind im Zuge aller Baumaßnahmen einzuhalten. In diesem Sinne gelten die getroffenen Regelungen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ (siehe Anlage).

Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist dies dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis (Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachgruppe Boden und Grundwasserschutz, sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit) mitzuteilen.

3.3 Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen auf Grund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind in der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf, unabhängig von der Menge, der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zu dauerhaften Grundwasserableitungen nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig. Das Merkblatt des Landratsamts

Rems-Murr-Kreis „Bauen im Grundwasser“ ist zu beachten.

3.4 Hochwasserschutz

Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz sind geeignete Rückstausicherungen in die Grundstücksentwässerung einzubauen. Die Rückstauenebene ist die Straßenoberkante.

3.5 Artenschutz

Die naturschutzrechtlichen Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- u. Pflanzenarten sind grundsätzlich zu beachten, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Zugriffverbote nach § 44 BNatSchG). Wird das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten oder deren Lebensstätten bekannt, bzw. ist zu erwarten, dass durch die Planung oder im Rahmen der konkreten Umsetzung artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, ist in einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu ermitteln, ob ggf. Verbotstatbestände nach § 44BNatSchG gegeben sind. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde vom Büro „roosplan“ durchgeführt und liegt den Planunterlagen bei.

4. Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S 2802), sowie vom 30.06.2017 (BGBl. I S 2193)

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I S.1057)

LBO: Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S 357), berechtigt am 25.05.2010 (GBl.S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl.S.612)

PlanzV: Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl 1991 S.58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS.1509)

Gefertigt: 02.07.2018 / 17.10.2018

Ing.büro für Vermessung
Siegel u. Östermann
Talstr. 25 71554 Weissach i.T.
Tel. 07191 51315 - Fax 07191 52501
E-Mail: vb-siegel@arcor.de

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift u. Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Weissach im Tal, den 23.11.2018



Ian Schölzel, Bürgermeister

Gemeinde Weissach im Tal

5. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB) am 12.07.2018
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
im Amtsblatt (§ 2 (1) BauGB) vom 09.08.2017
3. Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am 12.07.2018
4. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt
§ 3 (1) BauGB am 09.08.2018
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 17.08.18 bis 28.09.2018
6. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
Sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) vom 17.08.18 bis 28.09.2018
7. Beschluss über die eingegangenen Bedenken und Anregungen
(§ 3 (2) BauGB) am 15.11.2018
8. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der (§ 10 BauGB)
und örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) am 15.11.2018
9. Öffentliche Bekanntmachung von Nr. 8
im Amtsblatt (§ 10 (3) BauGB) vom 22.11.2018
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 (3) BauGB) am 22.11.2018