

Gemeinde Weissach im Tal
OT Unterweissach

Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
"Wanne - 1. Änderung und Erweiterung"

Textteil

Stand: 15.07.2021/27.04.2023/19.07.2023



71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 – 73529 - 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht.

Gemeinde Weissach im Tal, den

.....
Daniel Bogner
Bürgermeister

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung
Dr. Miriam Pfäffle, Dipl.-Biologin

Projektnummer: 19.060

INHALT	SEITE
I Rechtsgrundlagen	1
II Textliche Festsetzungen	2
II.A Planungsrechtliche Festsetzungen	2
II.B Örtliche Bauvorschriften.....	7
II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise.....	9
III Verfahrensvermerke	15
A Anhang.....	16

I **Rechtsgrundlagen**

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

PlanzV 90 (1990): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023.

Der Bebauungsplan setzt die räumlichen Grenzen fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs.6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

II Textliche Festsetzungen

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauGB sowie der BauNVO dargestellt.

II.A.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Festsetzungen nach § 1 Abs.5 BauNVO:

Einzelhandel wird ausgeschlossen.

Festsetzungen nach § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO:

Nicht zulässig sind die nach § 8 Abs. 2 Nr.3 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstelle)

Festsetzungen nach § 1 Abs.6 und 9 BauNVO:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind ausnahmsweise nur zulässig, wenn je Grundstück nicht mehr als eine Wohneinheit vorhanden ist und die Wohnung keine Einschränkungen des benachbarten gewerblichen Grundstücks verursacht (also ausreichend gegen Gewerbelärm geschützt oder von der Lage abweichend orientiert ist).

II.A.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO entsprechend Einschrieb im Planteil als Höchstgrenze.

Die Höhe baulicher Anlagen (GH) wird gemäß § 18 BauNVO durch Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt: Sie wird gemessen von der im Einschrieb des Planteil festgesetzten Bezugshöhe (BZH) bis Oberkante Dachhaut an der höchsten Stelle, bei Flachdächern bis Oberkante Randgesims oder Attika. Für untergeordnete Gebäudeteile und Haustechnik (Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnungsanlagen, Solaranlagen etc.) darf die Gebäudehöhe (GH) auf 30 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses um maximal 3,5 m überschritten werden.

II.A.3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

a = abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung (§22 Abs. 4 BauNVO)

II.A.4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO entsprechend Einscrieb im Planteil festgesetzt.

II.A.5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Planteil ist dargestellt:

Öffentliche Straße. Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, etc. einschließlich deren Planungshöhen sind rein nachrichtliche Wiedergaben ohne Festsetzungscharakter.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt zu Gewerbe und landwirtschaftlicher Fläche. Erschließung der im Süden gelegenen Gewerbefläche sowie der bestehenden Fläche der Pflanzenkultur.

II.A.6. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind im Planteil dargestellt und dienen der landschaftlichen Einfassung des Baugebiets sowie der Lenkung und Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers.

II.A.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutz: Als Orientierungsrahmen ist je 10 m Fassadenlänge ein Nistkasten für gebäudebrütende Vogelarten (Mehlschwalbe *Delichon urbicum*, Mauersegler *Apus apus*, Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*, Haussperling *Passer domesticus*, Bachstelze *Motacilla alba*) anzubringen. Die Anbringung darf ausschließlich auf der wetterabgewandten Seite der Fassade stattfinden. Eine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung ist zu vermeiden. Wegen der notwendigen Reinigungsarbeiten ist auf eine gute Erreichbarkeit zu achten.

Nicht zugelassen sind Dachdeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei oder Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können.

II.A.8. Mit Fahrrecht zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Planteil darstellte Flächen werden mit einem Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit belastet. Sie dienen dazu, das Wenden von Kraftfahrzeugen (insbesondere LKW) in den Stichstraßen zu ermöglichen, solange dies auf öffentlicher Fläche nicht möglich ist.

II.A.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

In den im Planteil eingeschriebenen Feldern (Geräuschkontingent Teilfläche 1 und 2) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche soweit begrenzt sind, dass die im festgelegten Emissionskontingente L_{ek} nach der DIN 45691: 2006-12 nicht überschritten werden. Die Kontingente sind entsprechend der folgenden Auflistung zu entnehmen:

Geräuschkontingent Teilfläche 1	L _{ek, tags} = 59dB(A)	L _{ek, nachts} = 42 dB(A)
Geräuschkontingent Teilfläche 2	L _{ek, tags} = 63dB(A)	L _{ek, nachts} = 49 dB(A)

Die aus den Emissionskennwerten abgeleiteten Geräuschkontingente gelten für die Summe der auf der betrachteten Fläche vorhandenen Geräuschquellen, unabhängig von einer etwaigen horizontalen oder vertikalen Teilung der Fläche für unterschiedliche Betriebe und Nutzer. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach TA Lärm vom 26.08.1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) die nach DIN 45691, Abschnitt 5 das aus der dem Vorhaben zuzuordnenden Gewerbefläche berechneten Immissionskontingent oder ein Wert von 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (nach Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Vorhabens (gem. Nr. 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

II.A.10. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Die im Planteil gekennzeichneten **Bäume** sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den im Planteil eingezeichneten Standorten um bis zu 5 m abweichen.

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt, dass mindestens 4 m² zusammenhängende, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden müssen. Die Baumscheibe muss mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern bepflanzt sein. Nicht zulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterung oder andere nicht belebte Bodenabdeckungen. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 12 m³ Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen

und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge, etc.) entsprechend zu schützen.

Pflanzenliste 1 (Pfl.1):

Großkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 15 cm

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche

Pflanzenliste 2 (Pfl.2):

Klein- mittelkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 15 cm

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornellkirsche (Baumform)
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn (Baumform)
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	-	Schwedische Mehlbeere

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume:

An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen im Übergang zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbisschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen. Die Gehölze sind von lokalen Baumschulen mit Nachweis des Ursprungsgebiets 11 – Südwestdeutsches Bergland nach VWV – Regiosaaten® zu beziehen.

Die **öffentlichen Grünflächen** sind als artenreiche Wiese anzulegen und dauerhaft mit zweimaliger Mahd (erste Mahd bis Ende Juni, zweite Mahd ab Mitte September mit Abfuhr des Mahdguts) extensiv zu pflegen. Zur Ansaat dient eine standortgerechte, artenreiche Wiesenmischung mit mindestens 30% Blumen- und 70% Gräseranteil.

Im Bereich der **offenen Wassergräben** ist eine Ansaat mit einer Ufermischung aus Hochstauden für feuchte Standorte mit mindestens 50% Blumen- und 50% Gräseranteil zu verwenden. Entlang der Entwässerungsgräben ist die Mahd wechselseitig oder abschnittsweise durchzuführen.

Flachdächer von Carports und Garagen sind zu begrünen mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm, die wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglicht.

II.A.11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten). Sie verbleiben in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

II.B Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

II.B.1. Äußere Gestalt der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

keine Festsetzung

b) Fassadengestaltung:

Außenfassaden sind zu verputzen oder entsprechend zu verkleiden und in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswerte 20 – 80 nach Eurocolorsystem). Grelle Farbe, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig. Solaranlagen können zugelassen werden.

II.B.2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen. Werbeanlagen mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht, sowie mit automatisch wechselndem Motiv sind unzulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig. Die Schrifthöhe darf 0,5 m nicht überschreiten. Als Ausnahme ist auf 15% der jeweiligen Gebäudelänge bis zu 4,0 m Länge eine Schrifthöhe bis 0,8 m zulässig.

II.B.3. Einfriedungen, Außenanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zugelassen als Doppelstabmatten-, Maschendraht- und Holzzaun incl. Sockel bis 2,0 m und als freiwachsende und geschnittene Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis 2,0 m. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

II.B.4. Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dächern in das Retentionsbecken geleitet wird. Dieses geschieht über den Regenwasserkanal oder offene Entwässerungsgräben, die das Wasser über ein Klärbecken in das Retentionsbecken leitet, von wo es gedrosselt dem Vorfluter (Horbetsbach) und schließlich dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zugeführt wird.

Stellplätze und Garagenzufahrten sowie Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert $> 0,5$). Wenn eine Gefährdung des Erdreichs nicht ausgeschlossen werden kann z.B. durch LKW-Stellplätze, etc. sind sie nur aus wasserundurchlässigen Belägen zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser ist dann ggf. nach einer geeigneten Behandlung der örtlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

II.C.1 Erschließen von Grundwasser und -absenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation oder ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt zu erfragen.

Lkw-Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen.

Bei der Bebauung sind die Bauvorhaben so zu planen, dass nach Fertigstellung kein Grundwasser abgeleitet wird. In Rohrgräben sind Querriegel aus dichtem, bindigen Boden einzubauen, damit entlang der Rohre kein Grundwasser laufen kann. Auf die Ergebnisse der Baugrunderkundung (Gutachten Nr. 22117 vom 15.03.2017) wird hingewiesen. Die Inhalte der Merkblätter "Bauen im Grundwasser" und "Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes sind zu beachten.

II.C.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind keine bekannt.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, 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.

II.C.3 Bodenschutz/Baugrund

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder der Verrichtun-

gen auf einem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen. Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes sind zu beachten.

Außerdem wird auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) hingewiesen.

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt des Rems-Muss-Kreises sofort zu verständigen. Die Baugrundverhältnisse sind durch ein Gutachten Nr. 22117 mit Stand vom 15.03.2017 untersucht. Es ist mit Lösslehm und verwittertem Gipskeuper zurechnen. Für die Erweiterungsflächen sind ähnliche Untergrundverhältnisse wahrscheinlich.

II.C.4 Mineralische Rohstoffe

Nach den Ergebnissen der geotechnischen Erkundung besteht der Baugrund aus mehrere Meter mächtigen Löss-, Lösslehm- und auch Schwemmlössablagerungen, die verwitterten Tonsteinen der Grabfeld-Formation des Mittleren Keupers aufliegen. Es wird empfohlen, eventuell in größerer Menge anfallenden überschüssigen Erdaushub auf seine Eignung als Baustoff oder, ggf. nach Aufbereitung, auf seine Verwendbarkeit als mineralischer Rohstoff (Ziegeleirohstoff) zu prüfen und das Material einer entsprechenden Nutzung zuzuführen.

II.C.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von holozänen Abschwemmmassen und pleistozänem Lösslehm mit jeweils im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter schließen sich die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) sowie der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung (ca. 200 m nordwestlich des Plangebiets). Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation Abstand genommen werden.

II.C.6 Verbot von Schottergärten

Auf § 9 Abs.1 LBO und § 21a NatSchG BW wird hingewiesen: Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Es ist darauf hinzuwirken, dass Freianlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Freiflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Freiflächen sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs.1 Satz 1 LBO. Grünflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

II.C.7 Straßenbeleuchtung

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

Es wird auf den neuen § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung der Gemeinden für neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (ab 1.1.2021) ableiten lässt (s. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020, GBl. vom 30. Juli 2020, S. 651 ff.): Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Vegetation (z.B. Grünflächen, Bäume, Büsche) und Gewässer dürfen nicht beleuchtet werden. Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze. Leuchtdichten für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtenden Flächen von max. 100 Candela/Quadratmeter für max. 10 m² Flächen, 5 Candela/Quadratmeter für größere Flächen. Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo/Namen) sind zu vermeiden. Lichtlenkung nur durch voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio = 0 %, besser Lichtstärkeklasse G6). Daher ist auf Bodenstrahler, freistrahrende Röhren und Kugelleuchten zu verzichten. Lichtpunkthöhen (an Gebäude oder auf Masten) sind so niedrig zu wählen, damit keine Abstrahlung über die Nutzungsfläche hinaus erfolgt. Auf die Nutzungszeit bedarfsorientierte Beleuchtung soll durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder Smart Technologien zeitlich begrenzt sein. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit bernsteinfarbenen bis max. warmweißen Farbtemperaturen (Orientierung 1800 bis max. 3000 Kelvin) zu verwenden. Wechsellicht (Änderungen des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

II.C.8 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Die Rechtsgrundlage für den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ist § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei kommt es nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art an und ob sich dieser durch einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 verschlechtert. Solange die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten regelmäßig - wenn auch nicht ständig - genutzt werden, sind diese geschützt und ein Zugriff verboten. Lediglich die Standorttreue der betroffenen Art kann eine Ausnahme begründen: Nach Ende der Nutzzeit ist ein Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr verboten.

Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG lediglich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden, auf die Ausnahmen in Satz 2 wird hingewiesen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

Zur Feldflur hin sind bei flächigen Glasfassaden und Fenstern zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel eher wahrnehmbaren Omnilux-Scheiben empfohlen.

II.C.9 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

II.C.10 Anbauabstand

Auf den Anbauabstand zur K 1907 gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG), insbesondere § 22 Abs. 6 wird hingewiesen.

II.C.11 Nutzung der Solarenergie

Das überarbeitete Klimaschutzgesetz Baden- Württemberg enthält (für Nichtwohngebäude) eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Anträgen auf Baugenehmigung, die ab 01.01.2022 bei der zuständigen Behörde eingehen.

II.C.12 Nutzung von Regenwasser

Werden Retentionszisternen bzw. Zisternen zur Brauchwassernutzung gebaut, sind folgende Hinweise zu beachten: Sofern mit diesem Wasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an den 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 Gebäudes 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 den Regenwassergräben 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. Der Inhalt des Merkblatts des Landratsamts zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" ist zu beachten. Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen.

II.C.13 Starkregen

Die Grundstücke können bei Starkregenereignissen betroffen sein, genauere Karten liegen allerdings nicht vor. Dies ist bei der Ausbildung der Kellergeschosse und der Wahl der Erdgeschossfußbodenhöhe zu beachten.

II.C.14 Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

III **Verfahrensvermerke**

- | | | | |
|-----|---|-----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 15.07.2021 |
| 2. | Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung | am | 15.07.2021 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und Nr. 2 (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt KW32 | am | 12.08.2021 |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom | 20.08.2021 |
| | | bis | 20.09.2021 |
| 5. | Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom | 19.08.2021 |
| | Fristverlängerung für das Landratsamt | bis | 20.09.2021 |
| | | bis | 27.09.2021 |
| 6. | Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 27.04.2023 |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 18 (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am | 04.05.2023 |
| 8. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom | 15.05.2023 |
| | | bis | 23.06.2023 |
| 9. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit E-Mail (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Antwort | am | 08.05.2023 |
| | | bis | 23.06.2023 |
| 10. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am | |
| 11. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 11 (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am | |
| 12. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab | |

A Anhang

A.1 Bodenschutz bei Baumaßnahmen



REMS-MURR-KREIS

Seite 1 von 2

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 abzuschleppen 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 eingestuftes Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.
7. Durch die seit September 2019 gültige DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ wird eine bodenkundliche Begleitung von Baumaßnahmen bei Inanspruchnahme von Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden sowie bei Baumaßnahmen, die eine Eingriffsfläche von 5.000 m² übersteigen, zwingend erforderlich. Der baubegleitende Bodenschutz besteht dabei aus einem Bodenschutzkonzept, welches im Vorfeld der Maßnahme zu erstellen ist und alle notwendigen Maßnahmen des baubegleitenden Bodenschutzes enthält und einer fachlichen Baubegleitung (Sachverständige/r im Bereich Bodenschutz), durch die die Umsetzung der dargestellten Maßnahmen kontrolliert und dokumentiert werden. Die konkreten Inhalte des Bodenschutzkonzeptes sind in Tabelle 3 der DIN 19639 dargestellt. Auch bei Baumaßnahmen, bei denen eine bodenkundliche Baubegleitung gem. DIN 19639 nicht zwingend erforderlich ist, kann eine solche Begleitung sinnvoll sein, um die Vorgaben zum Bodenschutz bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und die optimale Umsetzung von Maßnahmen zum Bodenschutz zu erleichtern.

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

A.2 Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke



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 Trinkwasserverordnung 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>.

MB_Speicher_Regen.doc

Stand: 25.01.2013



Bauen im Grundwasser

1. Sofern bei einem Bauvorhaben damit gerechnet werden muss, dass Grundwasser freigelegt wird, sollte der Baugrund bis unter die geplante Bauwerkssohle durch einen Sachverständigen hydrogeologisch erkundet werden. Die Erkundungsergebnisse können dann bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme angemessen berücksichtigt werden. Verzögerungen im Bauablauf durch unerwartete Grundwasserfreilegungen können so ausgeschlossen werden.

2. Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen. Das Landratsamt trifft dann die weiteren erforderlichen Entscheidungen.

3. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme (Entnahme, Zutagefördern, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser) stellt eine Benutzung des Grundwassers dar und bedarf unabhängig von der Wassermenge und der Entnahmedauer der behördlichen Zulassung. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn der Grundwasserbenutzung ein Antrag beim Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu stellen (siehe auch Merkblatt „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“).

Das Landratsamt trifft im Einzelfall die Entscheidung, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder eine Erlaubnis nach § 93 Abs. 3 Wassergesetz (WG) ohne Bekanntmachung des Antrags oder Unterrichtung der Beteiligten erfolgen kann bzw. eine erlaubnisfreie Benutzung nach § 46 WHG vorliegt. Die Dauer eines wasserrechtlichen Verfahrens beträgt in der Regel drei Monate.

4. Das Einlegen von Dränagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig. Gestattet sind Dränagen zur vorübergehenden Ableitung von Stau- und Sickerwasser in schwach durchlässigen Böden gemäß DIN 4095 (Bauwerksdränagen). Außerdem werden Sicherheitsdränagen zur Ableitung von Grundwasser bei außergewöhnlich hohen Grundwasserständen zugelassen, sofern die Dränagen nicht tiefer als der Bemessungswasserstand verlegt werden. Der jeweilige Bemessungswasserstand ist durch einen Sachverständigen zu ermitteln und dem Landratsamt zur Bestätigung vorzulegen. Alle Dränagesysteme müssen rückstausicher gegen Regen- und Abwasserleitungen bzw. einem Vorfluter ausgeführt werden.

5. Bei der Verlegung von Rohrleitungen ist zu gewährleisten, dass keine Längsläufigkeiten von Grundwasser im Kiesbett entstehen können. Dazu sind Sperrriegel aus Beton oder bindigem Material einzubauen, die auf gewachsenem Untergrund gegründet werden und bis zum höchsten erwarteten Grundwasserstand reichen müssen.

6. Bauwerksteile im Grundwasser bzw. im Grundwasserschwankungsbereich (unterhalb des Bemessungswasserstandes) müssen auftriebssicher und wasserdicht sowie grundwasserum- und grundwasserunterläufig hergestellt werden.

7. Bei der Errichtung des Bauwerkes einschließlich vorgesehener Außenschutzmaßnahmen sind nur solche Materialien zu verwenden, die keine grundwasserschädlichen auswasch- oder auslaugbaren Bestandteile enthalten.

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