

Bebauungsplan „Langwiesen II – 2. Änderung“ nach §13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Textteil zur Bebauungsplanänderung

A. Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 476)

LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7S. 358), geändert am 03.12.2013 (GBl. S.389,440)

PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl 1991 S. 58) Zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510ff)

B. Aufhebung

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB u. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§1-15 BauNVO)

Mischgebiet (MI) §6 BauNVO)

Die Nutzungsarten nach §6 (2) Nr. 5, 6 und 8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die Ausnahmen nach §6 (3) BauNVO sind nicht zugelassen. (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§1 (6) Nr. 1 BauNVO)
sind die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

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

GRZ/GFZ siehe Planeinschrieb

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

Siehe Planeinschrieb: o= offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

Siehe Planeinschrieb: ED =offene Bauweise nur Einzel- oder Doppelhaus (§22 (2) BauNVO)

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

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.

Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

1.5 Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind zugelassen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

1.6 Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb zugelassen.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von min. 5,50m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.7 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der SÜWAG.

1.8 Pflanzgebot (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag sind in der Pflanzgebotsfläche 1 (pfg 1) standortgerechte Hochstammobstbäume im Dreierverband (Stammumfang min. 18-20 cm), in der Pflanzgebotsfläche 2 (pfg 2) Obstbäume, Laubbäume oder Sträucher (s. Pflanzliste) zu pflanzen.

Gemäß Planeintrag, sowie zusätzlich je angefangene 2 ar unbebaute Grundstücksfläche, ist ein hochwachsender Baum gem. Pflanzliste, zu pflanzen.

Beispielhafte Pflanzliste:

Bäume:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Sambucus	Holunder
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Fagus silvatica	Rotbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Crateagus monogyna	Weißdorn
	Prunus spinosa	Schlehe

Nadelgehölze sind als Neuanpflanzung nicht zugelassen. Dagegen sind Obstbäume generell zulässig.

1.10 Höhenlage (§9 (3) BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragene Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) ist mit einer Toleranz von +/- 20 cm einzuhalten.

Das neue Gelände darf nicht mehr als +/- 1,00 m vom vorhandenen Gelände abweichen.

1.11 Zahl der Wohneinheiten (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Für ein Doppelhaus ist maximal 1 Wohneinheit, für ein Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO u. §9 (4) BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung (§74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), mit 2 geschossiger Bauweise, sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 u. 45°, Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5 u. 10° sowie Flachdächer, zugelassen.

Dachaufbauten und Einschnitte sind erlaubt, jedoch dürfen sie nicht mehr als zwei Drittel der Dachlänge beanspruchen.

Garagen u. Carports sind mit mind. 20° geneigten Dächern oder extensiv begrünten Flachdächern vorgeschrieben.

Fassaden:

Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten Farben zu streichen. Sichtmauerwerk ist gestattet.

Die Farbe der Dacheindeckung ist im Bereich zwischen rot, braun, anthrazit und schwarz zu wählen.

2.2 Einfriedungen §74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen bis 1,50m Höhe sind erlaubt. Sie können als Holzzaun, Maschendrahtzaun oder lebende Einfriedungen (Hecke) ausgeführt werden.

Maschendrahtzäune sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen (eingewachsener Maschendraht).

2.3 Bodenbeläge (§74 (1) Nr. 3 LBO)

Für die notwendigen Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

2.4 Gebäudehöhe (§74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Wandhöhe (WH) ist zwingend mit einer Toleranz von +/- 20 cm einzuhalten. Gemessen wird die Wandhöhe zwischen der festgesetzten EFH und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes (Maß der jeweiligen Wandhöhe siehe Planeintrag).

Max. Firsthöhe (siehe Planeinschrieb): Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First.

2.5 Stellplätze (§74 (2) Nr. 2 LBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weissach im Tal vom 21.03.1996.

3. HINWEISE

3.1 Die vorhandene orts- und landschaftstypische Vegetation ist grundsätzlich auf Dauer zu schützen und zu erhalten; die natürliche Eigenart der Landschaft und ihre wesentlichen Merkmale sind bei allen Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen gem. §1 Abs.1 und 6 BauGB entsprechend zu berücksichtigen.

3.2 Um eine ressourcenschonende Bewässerung der Außenanlagen und die Entlastung der Kläranlage von Regenwasser sicherzustellen, wird die Verwendung von Regenwasserauffangbehältern (Zisternen) empfohlen (ggf. gibt es hierzu auch Förderprogramme).

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 (Merkblatt kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden)
 -
 - Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen (Formblatt kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden).
- 3.3 Begrünung auf flachgeneigten Dächern wird ebenfalls empfohlen. Hierfür gibt es ggf. auch Ermäßigung bei der Abwassergebühr.
- 3.4 Im Geltungsbereich ist auf dem Flurstück 457 ein KFZ- Betrieb ansässig, von dem Lärmemissionen ausgehen können, ebenso von dem südlich angrenzenden Gebiet „Langwiesen I“.
- 3.5 Im Planbereich sind Energiekabel verlegt; bei Tiefbauarbeiten ist das Kabelschutzmerkblatt der SÜWAG, Ludwigsburg, zu beachten.
- 3.6 Jeder Baugenehmigungsantrag für Vorhaben mit Untergeschoss muss auch Angaben über die hydrogeologischen Verhältnisse im Planbereich enthalten, wobei Erkundungen in vertikaler Richtung mindestens bis 1 m unter die Baugrubensohle bzw. den tiefsten Gebäudeteil reichen müssen.
- 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, zur dauerhaften Grundwasserableitungen nach Abschluss der Bauarbeiten, ist nicht zulässig. Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis „Bauen im Grundwasser“ ist zu beachten.
- 3.7 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.
- 3.8 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“ (Merkblatt 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.
- 3.9 Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz sind geeignete Rückstausicherungen in die Grundstücksentwässerung einzubauen. Die Rückstauenebene ist die Straßenoberkante.
- 3.10 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.
- 3.11 Die Gemeinde weist die Bauherrschaften darauf hin, dass es zweckmäßig ist, möglichst frühzeitig bei der Gebäudeplanung auf eine eventuell spätere, notwendige Barrierefreiheit und auf eine Eignung für Behinderte zu achten. Das kann Senioren betreffen, aber auch Menschen mit Behinderungen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind.
- 3.12 Vor Beginn der Bau-/ Erschließungsarbeiten haben sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen, Ausgabe 1989 (siehe insbesondere Abschnitt 3) zu beachten. Bei Tiefbauarbeiten im Bereich der Erdkabel der Syna GmbH ist das „Merkblatt für Baufachleute“ zu beachten und die aktuelle Kabellage einzuholen.
- 3.13 Auf den Flst. Nr. 459/2 und 457 bestehen aufgrund der Vornutzung durch eine Tankstelle Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast. Die Anhaltspunkte sind im Rahmen einer Orientierenden technischen Untersuchung zu prüfen. Diese Erkundung ist spätestens im Vorfeld von Baumaßnahmen durch einen in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen durchzuführen. Der Abschlussbericht des Sachverständigen ist dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz, als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.
- 3.14 Teilflächen des Bebauungsplans liegen im Überschwemmungsgebiet eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (HQ 100) des Bubwiesenbaches. Für das Bauen in Überschwemmungsgebieten gelten die Vorschriften nach dem novellierten Wassergesetz (22.12.2013) für Baden Württemberg. Nach §78 Wasserhaushaltsgesetz bedürfen sämtliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Gefertigt: 02.10.2014 / 15.01.2015
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.....




Ian Schölzel, Bürgermeister
Gemeinde Weissach im Tal

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB) am..... 02.10.2014.....
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
im Amtsblatt (§ 2 (1) BauGB) vom16.10.2014.....
3. Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am02.10.2014.....
4. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt
§ 3 (1) BauGB am.....16.10.2014.....
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom...23.10..bis 24.11.2014....
6. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
Sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) vom...23.10..bis 24.11.2014....
7. Beschluss über die eingegangenen Bedenken und Anregungen
(§ 3 (2) BauGB) am.....15.01.2015.....
8. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der (§ 10 BauGB)
und örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) am.....15.01.2015.....
9. Öffentliche Bekanntmachung von Nr. 8
im Amtsblatt (§ 10 (3) BauGB) vom.....29.01.2015.....
- 10 Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 (3) BauGB) am.....29.01.2015.....

ANLAGE



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. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie 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, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
7. Für den Umgang mit Böden, die für eine technische Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die Hefte 10, 24 und 28 "Luft-Boden-Abfall" des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg bieten weitere wichtige Informationen. Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen.
8. 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.

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