

Gemeinde Weissach im Tal

OT Unterweissach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Welzheimer Straße West – 1. Änderung"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: 16.12.2021

Entwurf zur öffentlichen Auslegung



Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Anlagen

1. Planteil vom 16.12.2021
2. textliche Festsetzungen vom 16.12.2021

Beilagen

3. Begründung vom 16.12.2021
4. Ermittlung der Umweltbelange vom 16.12.2021
5. Schalltechnisches Gutachten vom 16.02.2018

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla

Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Dipl.-Ing Karsten Heuckeroth Stadtplaner

Projektnummer:

21.126

I	Rechtsgrundlagen	1
II	Textliche Festsetzungen	2
II.A	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
II.B	Örtliche Bauvorschriften	4
III.C	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise.....	5
IV	Verfahrensvermerke	11

I Rechtsgrundlagen

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanzV (1990): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- nach Eintrag im Lageplan -

Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig ist Lebensmitteleinzelhandel (mit branchenüblichen Randsortimenten) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.850 m². Sortimente die über die Grundversorgung (= Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel) hinausgehen, dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von 185 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind ergänzende Dienstleistungsflächen, die dem Lebensmitteleinzelhandel klar untergeordnet sind und mit diesen einen funktionellen Zusammenhang aufweisen, (z.B. Kommissionierung von Hauslieferservice, Autoschalter, Verpackungsrecycling). Durch diese ergänzenden Dienstleistungsflächen dürfen keine zusätzlichen Verkaufsflächen entstehen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. Abs.3 BauGB)

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

2.2 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO, Abweichungen um 0,3 m nach oben oder unten sind zulässig.

2.3 Gebäudehöhen (Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH)) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze in Meter über EFH bis Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt. Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Bei Flachdachgebäude entspricht die max. Höhe der Attika gleich der festgesetzten Traufhöhe

3 überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet. Auf der nicht überbaubaren

Fläche sind Nebenanlagen wie Stellplätze, Einkaufswagenboxen, Abfallsammelstandorte, Werbeanlagen und Firmenschilder etc. zulässig.

4 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

5 Pflanzgebote

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

5.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume: Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 4 m² groß und mindestens 12 m³ Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge etc.) zu schützen.

5.2 Dachbegrünungen: Die nicht mit Solaranlagen oder technischen Aufbauten bedeckten Teile der Dächer sind zu begrünen.

6 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 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 zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

II.B Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Abs.7 LBO)

1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1 Dachform und Dachneigung: keine Festsetzungen.

1.2 Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind Materialien in grellen, stark glänzenden oder reflektierenden Farbtönen, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

2 Anforderung an Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 LBO)

Werbeanlagen an den Außenwänden bis zur obersten Außenwandbegrenzung sind allgemein zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m. Die Länge von Werbeanlagen darf maximal 8 m betragen. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Werbeanlagen unzulässig. Leuchtreklamen sind nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der Straße hervorgerufen wird und sie keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit darstellen. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig. Ein Firmenlogo oder Firmenschriftzug gilt nicht als Werbeanlage im Sinne dieser Ziffer.

3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Art Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.1 Einfriedungen: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen zulässig, wenn Gehölze in gleicher Höhe vorgepflanzt werden oder eine Begrünung durch Rankgewächse erfolgt. Die Höhe der Einfriedung darf 3,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht übersteigen.

3.2 Abstand zu öffentlichen Flächen: Grenzen Abstell-, Lager-, Hofflächen, Fahrgassen oder Privatstraßen an öffentliche Flächen, landwirtschaftliche Flächen oder Grünflächen, so sind sie mindestens 1,5 m abzurücken und durch Bepflanzungen abzuschirmen.

III.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

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.

2 Bodendenkmale

Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend liegen die als archäologische Kulturdenkmale ausgewiesene Seemühle (Obere Mühle), das Seehaus und der Seedamm (keine oberirdischen Reste mehr erhalten). Der See wurde in diesem Bereich um 1231 durch die Anlage eines Dammes aufgestaut und bis 1245 eine erste Mühle errichtet. Archäologische Funde und Befunde, die bis in mittelalterliche Zeit zurückreichen können, sind grundsätzlich auch im näheren Umfeld nicht auszuschließen.

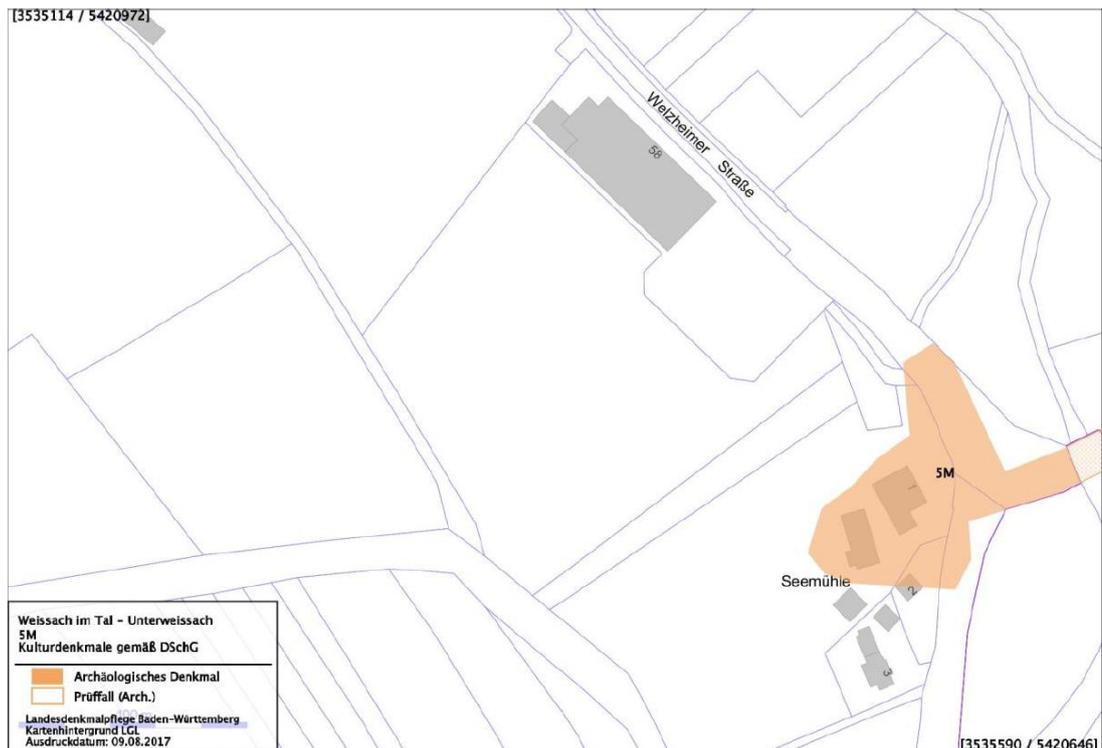


Abb. 1: Auszug aus der Stellungnahme der Denkmalpflege (Regierungspräsidium Stuttgart) zum Bebauungsplan "Zur Fuchsklinge"

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung 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 Denkmalschutzgesetz (DSchG)). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3 Bodenschutz/Baugrund

Die Regelungen „Bodenschutz“ bei Baumaßnahmen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu berücksichtigen (siehe Anhang A.1).

Es wird auf § 3 Abs.4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) hingewiesen: Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Wiederverwertung von Erdaushub

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der

hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Bodenbelastungen

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. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen ausgeführt werden.

Die Baugrundverhältnisse sind durch ein Baugebietsgutachten mit Stand vom 10.08.2017 für die Erweiterungsflächen untersucht. Es ist mit verwittertem Lettenkeuper zurechnen.

4. 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 Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs.1 Satz 1 LBO. Grünflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

5 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.

6 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 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.

Da von der Beleuchtung, vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, negative Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten zu erwarten wären, sind entsprechend § 2 Abs. 1 Ziffer 8 Satz 3 des Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft BW (NatSchG) nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten. Eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden. Es sind nur tierfreundliche Leuchtmittel (streulicharm, insektenverträglich) zu verwenden. Beleuchtungsanlagen zur großflächigen und dauerhaften Ausleuchtung von Außenanlagen sind nicht zulässig.

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.

7 Anbauabstand

Auf den Anbauabstand zur K 1908 gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG), insbesondere § 22 Abs. 6 wird hingewiesen.

8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von Einwirkungen im Sinne des BImSchG

Passive Lärmschutzmaßnahmen: Aufgrund des Lärms der K 1908 sind bei schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Ruheräume für Mitarbeiter) zusätzliche, luftschalldämmende Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt werden.

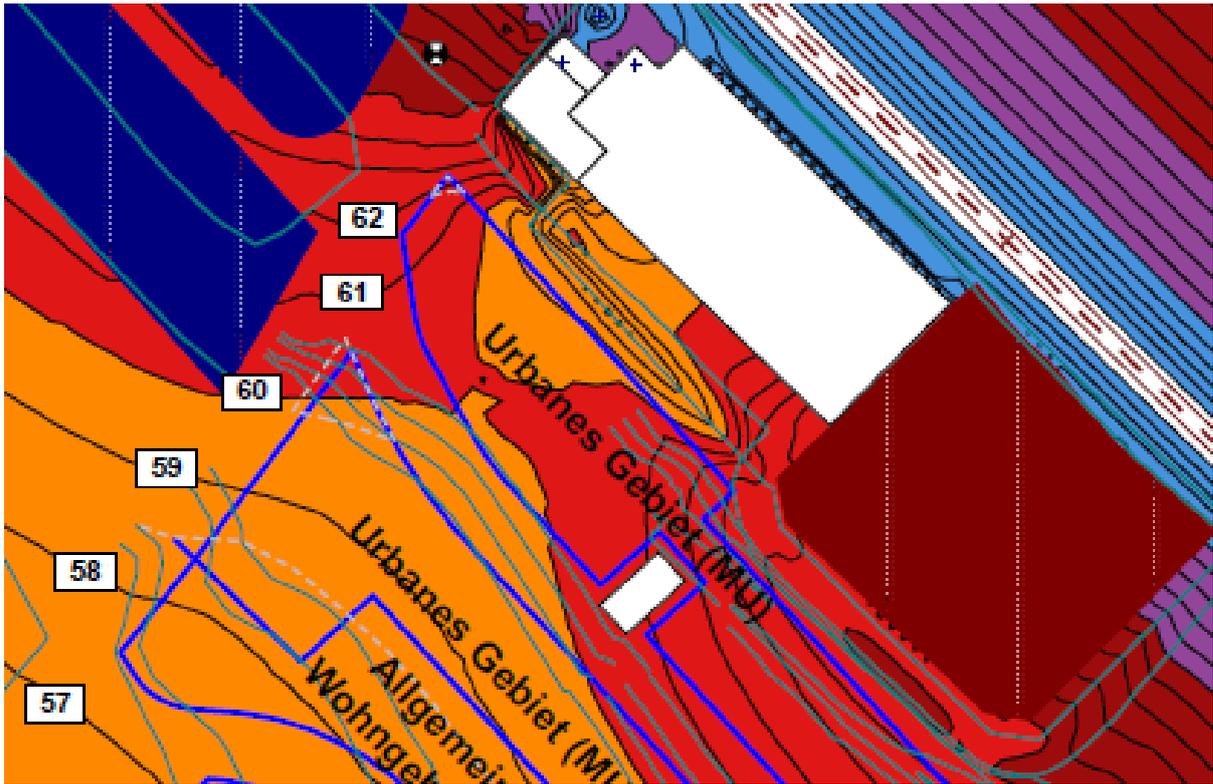


Abb. 2: Auszug des schalltechnischen Gutachtens Gerlinger und Merkle 16.02.2018

9 Nutzung der Solarenergie

Das überarbeitete Klimaschutzgesetz Baden- Württemberg enthält (für Nichtwohngebäude) eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Anträgen auf Baugenehmigung, die ab 1.1.2022 bei der zuständigen Behörde eingehen.

10. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt am ...
11. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB) ab ...

Zur Beurkundung

Weissach im Tal, den

.....
Ian Schölzel
Bürgermeister