

Gemeinde Weissach im Tal

OT Oberweissach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gassenäcker Flst.- Nr. 587 und 587/1"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: 16.12.2021/19.05.2022



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

Anlagen

1. Planteil vom 16.12.2021/19.05.2022
2. textliche Festsetzungen vom 16.12.2021/19.05.2022

Beilagen

3. Begründung vom 16.12.2021
4. Ermittlung der Umweltbelange vom 16.12.2021
5. Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Abwägung vom 19.05.2022

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung
Dipl.-Ing. Karsten Heuckeroth, Stadtplaner

Projektnummer:

21.147

INHALT**SEITE**

I	Rechtsgrundlagen	1
II	Textliche Festsetzungen	2
	II.A Planungsrechtliche Festsetzungen	2
	II.B Örtliche Bauvorschriften	4
	II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise.....	6
III	Verfahrensvermerke.....	11
IV	Anhang.....	12

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

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil zum Bebauungsplan.

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 3 BauGB, sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verb. mit § 4 Abs. 1-3 BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Planteil

WA = **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs. 3 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Planteil

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

2.2 Traufhöhen (TH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze in Meter über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut, Oberkante Attika oder Brüstung bei Flachdächern und Oberkante der Dachaufbauten je an der Außenwand gemessen.

2.3 Gebäudehöhe (GH) nach § 18 als Höchstgrenze in Meter über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut an der höchsten Stelle des Gebäudes. Bau-technisch bedingte Bauteile (Schornsteine, Solaranlagen) sind bis 1,0 m höher zulässig.

3. Bauweise

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

Entsprechend Einschrieb Nutzungsschablone im Planteil sind gemäß der offenen Bauweise:

 = Nur Einzelhäuser (E) zulässig

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

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

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese unmittelbar an das Hauptgebäude angrenzen und auf einer Länge von 5 m, gemessen an der Gebäudeaußenseite, nicht tiefer als 2,5 m über die Baugrenze hinausragen.

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

Stellplätze und Garagenzufahrten sowie Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Die Tragschicht ist entsprechend wasserdurchlässig auszubilden (Abflussbeiwert > 0,5).

Nicht zugelassen sind bei Attiken und Dacheindeckungen unbeschichtetes Zink, Blei, Kupfer oder andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund oder das Gewässer gelangen können.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten, ist für Glasflächen und Glasfassaden mit einer Größe von mehr als 2 m² ausschließlich der Verwendung von Vogelschutzglas zulässig. Es muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist oder flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist.

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)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

festgesetzt sind für Dächer von Hauptgebäuden:

- Satteldächer (SD), Dachneigung 30 - 40°
- Flachdächer (FD), Dachneigung bis 5°, begrünt

Festgesetzt sind für Dächer von Nebenanlagen:

- Flachdächer (FD), Dachneigung bis 15°, begrünt.

Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien (bis auf Solarenergieanlagen) sind unzulässig.

b) Fassadengestaltung:

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metalle und keine grellen, leuchtenden Farben verwendet werden. Zugelassen sind Holzfassaden, verputzte Fassaden in ortstypischen Farben sowie Naturstein und Glas.

2. Einfriedungen, Stützmauern und Außenanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedungen (Hecken, Zäune) sind bis max. 1,2 m Höhe zulässig.

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens um 0,5 m gegenüber der Vorderkante des darunterliegenden Mauerteils zurückzusetzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

Grenzt ein Bereich des Grundstücks an öffentliche Verkehrsflächen an, so ist die Einfriedung um 0,25 m von der Grundstücksgrenze in das Grundstück abzusetzen. Der Abstand ist dauerhaft einzuhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeanpassung sind bis zu 1,0 m zulässig.

3. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dächern ist in Retentionszisternen oder oberirdischen Grabenanlagen oder Grasmulden zurückzuhalten. Pro angefangene 100 m² Dachfläche sind 2 m³ Speichervolumen herzustellen und mit einem Drosselabfluss von höchstens 0,15 l/s pro 100m² in den Mischwasserkanal zu versehen.

4. Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

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 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.

2. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III für die Tiefbrunnen VI – XII, die die Gemeinde Weissach im Tal für die öffentliche Trinkwasserversorgung nutzt. Die Planung beruht auf einer Abschätzung des Einzugsgebietes durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau für den Tiefbrunnen VIII im Rahmen des Grundwasserüberwachungsprogrammes des Landes, der auf alle Brunnen übertragen wurde.

Auf § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist sinnvoll, dies gleich bei der Planung von Stellplätzen, Zuwegungen, Terrassenflächen oder Vordächern zu beachten, auch wenn die Entwässerung derzeit noch im Mischsystem erfolgen sollte.

Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität (Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung) ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen. Auf das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" wird verwiesen.

Die Fläche liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten außerhalb eines HQ100 Bereich.

Eine Berechnung für Starkregenereignisse liegt für die Gemeinde noch nicht vor.

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.

3. Bodenschutz (BBodSchG, LBodSchAG)

Die Regelungen „Bodenschutz“ bei Baumaßnahmen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu berücksichtigen.

Ein Erdmassenausgleich im Sinne des aktuellen LKreiWiG ist anzustreben.

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.

Geologie: Informationen zum Untergrund liegen nicht vor.

4. 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.

5. 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. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

6. Artenschutzrechtliche Vorschriften

Gemäß § 39 Abs.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es nicht erlaubt, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Baumrodungen können auch im Zeitraum ab 01. März bis 30. September möglich sein, wenn die Bäume vorher durch einen anerkannten Biologen untersucht und freigegeben worden sind. Sträucher dürfen ausschließlich in den Wintermonaten gerodet werden. Voraussetzung ist, dass keine Brutvögel oder Fledermäuse in ihrem Lebensraum betroffen sind.

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.

7. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem zuständigen Umweltschutzamt sowie dem Gesundheitsamt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.

Das Gelände wurde bisher nicht auf Kampfmittelfreiheit untersucht.

8. Nutzung der Solarenergie und Dachbegrünung

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.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften im Plangebiet allgemein zulässig und empfohlen. Die vielfältigen positiven Eigenschaften eines Gründachs für das innerörtliche Kleinklima, Staubbindung, die Niederschlagswasserrückhaltung, Bauwerksschutz, Wärmeisolierung und Hitzeschutz, sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden kombiniert mit der solaren Ausnutzung durch Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen. Dabei wird die Leistungsfähigkeit der Solaranlagen durch die Verdunstungskühle der darunter befindlichen Vegetation noch gesteigert. Es entsteht ein Synergieeffekt.

9. Beleuchtungsanlagen

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.

10. Barrierefreiheit

Es wird auf § 35 LBO hingewiesen: In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden, wenn die gesamte Grundfläche dieser Wohnungen die Grundfläche der Nutzungseinheiten des Erdgeschosses nicht unterschreitet. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

Es wird empfohlen, dies auch bei der Planung von Einfamilienhäusern zu beachten.

11. Stellplätze

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, geändert 2011 S. 25) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen. (Dies sind Mindestmaße und für heute normale PKW zu wenig). Die Verkehrsfläche ist schmaler, die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.

III **Verfahrensvermerke**

- | | | | |
|----|--|----------|------------------------------------|
| 1. | Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1, § 13a und § 13 Abs.2 BauGB) | am | 16.12.2022 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
(§ 2 Abs. 1 BauGB) und der Planoffenlage (§ 3 Abs.2 BauGB)
im Amtsblatt | am | 10.02.2022 |
| 3. | Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom | 18.02.2022
bis 08.04.2022 |
| 4. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | Mail vom | 16.02.2022
Frist bis 08.04.2022 |
| 5. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs.1 BauGB) | am | ... |

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieses Bebauungsplanes in seinem Planteil und den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Weissach im Tal, den

.....
Daniel Bogner
Bürgermeister

- | | | | |
|----|--|----|-----|
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am | ... |
| 7. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes
(§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab | ... |

Zur Beurkundung

Weissach im Tal, den

.....
Daniel Bogner
Bürgermeister

IV Anhang

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 begrünten 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. 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>.



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>.



Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III

1. Bei Bauvorhaben in der weiteren Schutzzone (Zone III) eines festgesetzten Wasserschutzgebietes sind zum Schutz des Grundwassers die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zu berücksichtigen. Die Rechtsverordnungen einschließlich der zugehörigen Lagepläne können bei den zuständigen Gemeinden/Bürgermeisterämtern eingesehen werden. Die notwendigen Schutzvorkehrungen sollten aus Vorsorgegründen bereits in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten (Einzugsbereich einer Trinkwasserfassung) beachtet werden. Insbesondere gilt das für die Prüfbarkeit der Abwasseranlagen.

2. Die allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Wasserschutzgebiet besonders zu beachten und streng zu kontrollieren:

- Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen kein Öl und Treibstoff verlieren
- Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen
- Unbedingt vor Ort benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern
- Ölbindemittel ist aus Vorsorgegründen bereitzuhalten
- Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein

3. Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und Schachtbauwerken sind das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" sowie die Verlege-Richtlinien der Rohrhersteller unbedingt einzuhalten. Insbesondere sind Vorrichtungen für Dichtheitsprüfungen während des Betriebs zu berücksichtigen. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan mit Angaben zu den gewählten Rohrmaterialien und Rohrverbindungen sowie zu den vorgesehenen Inspektionen und Dichtheitsprüfungen vorzulegen.

4. Arbeitsräume der Bauvorhaben sind so zu verfüllen, dass eine dichtende Schicht aus bindigem Material den direkten Zufluss von Oberflächenwasser in den Untergrund verhindert. Verfüllte Arbeitsräume dürfen nicht zur Versickerung genutzt werden.

5. Straßen, Stellplätze für Lkw sowie öffentliche Parkplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht auszubilden. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und

aus dem Schutzgebiet herauszuleiten. Einzelne private Pkw-Stellplätze in Wohngebieten, die beaufsichtigt werden und einen geringen Belegungswechsel aufweisen, dürfen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

6. Die Verwertung von Baureststoffen / Bauschutt (z. B. Recyclingmaterial) ist aus Vorsorgegründen grundsätzlich nicht zulässig.

7. Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Überprüfung gelten im Wasserschutzgebiet erhöhte Anforderungen. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017) ist zu beachten.

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