

317A

**Gemeinde
Weissach im Tal
OT Bruch**

**Bebauungsplan
„Langwiesen I – Änderung
und Erweiterung“**

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

**Textteil
mit Begründung und Umweltbericht**

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Weissach im Tal, 27.03.2014 / 05.06.2014 / 24.07.2014
13.018

 **HEITZMANNPLAN**
 STADT · LANDSCHAFT · KOMMUNIKATION
 BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH
 TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04
 INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

 **Genehmigt**
 gem. Erlass des
 Landratsamtes
 Rems-Murr-Kreis
 vom 26. Aug. 2014

gez. Ruppert 
 beurkundet K.-H. Bayer

**Gemeinde
Weissach im Tal
OT Bruch**

**Bebauungsplan
„Langwiesen I – Änderung
und Erweiterung “**

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

**Textteil
mit Begründung und Umweltbericht**

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Verfasser:

- Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Stadtplaner SRL
Freier Landschaftsarchitekt
- Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos
Landschaftsarchitekt i.P.

Weissach im Tal, 27.03.2014 / 05.06.2014 / 24.07.2014
13.018



HEITZMANNPLAN
STADT LANDSCHAFT KOMMUNIKATION
BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL
TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29
INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

II Textliche Festsetzungen

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

G_{Ee} = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Im eingeschränkten Gewerbegebiet gelten die Schall-Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (TA Lärm VDI 2058)

Festsetzungen nach § 1 Abs.5 BauNVO:
Jeglicher 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)
- die nach § 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke)
- die nach § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätte).

Festsetzungen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO:

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ entsprechend Planeinschrieb:

GRZ = **0,8** nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze (vgl. Planeinschrieb)

3. Bauweise

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

a = abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 1 & 2 BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

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

Es ist max. 1 Wohneinheit / Betriebswohnung je Gewerbebetrieb zulässig

7. Garagen und Nebenanlagen
(§ 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 14 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude gem. § 2 Abs. 2 LBO handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 + 2 BauNVO)

- Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der baulichen Anlage wird entsprechend der im Plan angegebenen Höhe (BZH) festgesetzt. – siehe Planeinschrieb
- Gebäudehöhe (GH) = max. 10,50 m bei geneigten Dächern ab BZH
- Gebäudehöhe (GH) = max. 7,50 m bei Flachdächern ab BZH

9. Aufschüttungen, Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 26 BauGB)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Geländeänderungen durch Aufschüttungen bis 0,50 m und Abgrabungen bis 1,50 m zugelassen. Außerhalb des Baufensters sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur für technisch notwendige Anlagen (Rampen, Lichthöfe) zulässig.

10. Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Stützmauern sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randeinfassungen) sowie entstehende Böschungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und zu erhalten. Sie verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

11. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet sind die öffentlichen Verkehrswege dargestellt.

12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet ist ein Leitungsrecht (LR) dargestellt, zugunsten der Süwag Energie AG (Netzeigentümer); unterirdische Energiekabel

13. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebote von Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochtone Gehölze) sind nach folgender Liste anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 5 m variabel.

Pflanzenliste 1: Obstgehölze regionaler Obstsorten als Hochstämme

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume:
Stammumfang mind. 14 cm muss gegeben sein. Zusätzlich ist an allen Gehölzen ein Verbisschutz anzubringen. Die Gehölze sind von lokalen Baumschulen mit Nachweis der Herkunftsregion HK 11 (Südwestdeutsches Bergland) zu beziehen.

Pflanzenliste 2: für den Bereich am Bach

<i>Alnus glutinosa</i>	-	Roterle
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Gehölze:

3x verpflanzt als Ballenware, Stammumfang mind. 14 cm. Die Bäume sind von lokalen Baumschulen mit Nachweis der Herkunftsregion HK 11 (Südwestdeutsches Bergland) zu beziehen.

Pflanzenliste 3: Birnbäume regionaler Sorten als Hochstämme

<i>Pyrus communis</i>	-	Mostbirnen (z.B. Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne)
<i>Pyrus pyraster</i>	-	Wildbirne

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume:

Stammumfang mind. 14 cm muss gegeben sein. Zusätzlich ist an allen Gehölzen ein Verbisschutz anzubringen. Die Gehölze sind von lokalen Baumschulen mit Nachweis der Herkunftsregion HK 11 (Südwestdeutsches Bergland) zu beziehen.

14. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen dienen der landschaftlichen Einpassung des Gewerbegebietes. Sie sind bei einer Umgestaltung mit einer artenreichen Saatgutmischung für Fettwiese mittlerer Standorte einzusäen und dauerhaft zu pflegen.

15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des B-Plans befindet sich ein z.T. vernässter Bereich; es handelt sich – wie im Umfeld – um eine Fettwiese mittlerer Standorte mit einzelnen Hochstauden im vernässten Bereich. Diese Fläche wird in ihrem Bestand erhalten und jährlich 1 x abgemäht und nicht gedüngt; das Mähgut wird abgefahren. Außerhalb des B-Plans im Westen wird dem Biotop „Naturnaher Auwald“ (Galeriewald entlang des Baches) auf einer Breite von 10 m eine natürliche Sukzession mit dem Ziel eines „Auwaldes der Bäche und kleinen Flüsse“ zugelassen. Dieser Bereich wird in einem öffentlich – rechtlichen Vertrag gesichert.

II.B

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB und § 74 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:

zugelassen sind für Hauptdächer:

- Satteldächer (SD), Dachneigung (DN) 5 – 30°
- Pultdächer (PD), Dachneigung (DN) 5 – 15°
- Flachdächer (FD)

b) Dacheindeckung:

Zur Dacheindeckung dürfen nur Materialien in roten, rotbraunen, grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden. Schadstoffabgebende Dacheindeckungen aus Zink, Blei, Kupfer, etc. sind unzulässig. Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie belegt werden. Der Aufbau der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen.

b) Fassadengestaltung:

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten: Außenfassaden sind in gedeckten, ortstypischen Farben auszuführen (Hellbezugswerte 20 – 80 nach Eurocolorsystem). Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

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 an oder auf Dächern sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 5,00 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.

3. Einfriedigungen, Außenanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Bauliche Einfriedungen inklusive Sockel bis 2,00 m Höhe und freiwachsende und geschnittene Hecken mit heimischen, landschaftsgerechten Gehölzen sind zugelassen.
- Stützmauern sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze
(§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Mit dem Einreichen des Baugesuchs ist durch Schnitte durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, mögliche Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

5. Antennenanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr.4 LBO)

Pro baulicher Anlage ist nur eine Außenantenne für den kombinierten Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.

6. Niederschlagswasser
(§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Das Dachwasser ist in den Vorfluter abzuleiten. Das Hofflächenwasser ist in die Mischwasserkanalisation abzuleiten.

II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Westen liegt außerhalb des Geltungsbereichs das Biotop Nr. 170231198058 nach §32 NatSchG - Naturnaher Auwald. Zu diesem wird mit der Gewerbegebietsfläche ein Abstand von 15 m eingehalten.

II.D 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

Oberflächenwasser der Landschaft und der Dächer sind durch Einleitung in den Vorfluter wieder dem Landschaftswasserhaushalt zuzuführen.

3. Bodenschutz (BBodSchG, LBodSchAG, § 1 a BauGB)

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

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 (zul. Bodenpressung 4 N / cm²) ausgeführt werden.

4. Erdarbeiten

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das umgehend dem Fachbereich Boden und Grundwasserschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.

5. Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

6. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Da von der Beleuchtung, vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, negative Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten zu erwarten wären, sind nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten. Eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden. Es sind nur tierfreundliche Leuchtmittel (streulichtarm, insektenverträglich) zu verwenden. Beleuchtungsanlagen zur großflächigen und dauerhaften Ausleuchtung von Außenanlagen sind nicht zulässig.

7. Altlasten

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Planbereich liegt der Altstandort Brückenstraße 33, der im Altlastenkataster mit Handlungsbedarf „OU – Orientierende Untersuchung“ als altlastenverdächtige Fläche erfasst ist. Die Verdachtsfläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Das Ing. – Büro Voigtmann wurde beauftragt, eine Erkundung durchzuführen. Ein Antrag zur geologischen Erkundung und zur Altlast- und Baugrunderkundung mittels 4 Kleinbohrungen wurde am 21.05.2014 beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis beantragt. Die daraufhin im Juni 2014 durchgeführten Untersuchungen ergaben keine nennenswerten Belastungen.

III Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990, (BGBl. II Seite 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 476).
- Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.).
- Die **Landesbauordnung (LBO) für Baden - Württemberg** vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)
- Das **Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95, 99)
- Das **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** in der Fassung vom 13. Dezember 2005 (GVBl. Nr. 18 vom 16. Dezember 2005 S. 745, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809)
- ÖKVO (2010) **Ökokonto-Verordnung**, Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO). – vom 19. Dezember 2010. – Gesetzblatt für Baden-Württemberg. - S. 1089 – 1123.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

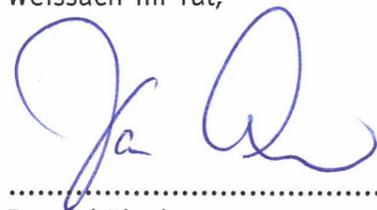
IV Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) am 27.03.2014
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt am 03.04.2014
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 07.04.2014
Informationsveranstaltung der Bürger bis 07.05.2014
am 08.04.2014
4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 07.04.2014
bis 07.05.2014
5. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 05.06.2014
6. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 5
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt am 12.06.2014
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 20.06.2014
bis 21.07.2014
8. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 20.06.2014
bis 21.07.2014
9. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) am 24.07.2014
10. Genehmigungsverfahren (§10 Abs. 2+3 BauGB) vom 30.07.2014
bis 30.08.2014
11. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 10
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt am 11.09.2014
12. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) ab 11.09.2014

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Weissach im Tal,



.....
Ian Schölzel
Bürgermeister