

Gemeinde  
Weissach im Tal

OT Unterweissach

"Welzheimer Straße West"

(Sondergebiet Lebensmittel-/Einzelhandelsmarkt)

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

mit Grünordnung

Textteil

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor



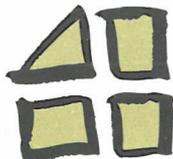
Genehmigt  
gem. Erlass des  
Landratsamtes  
Rems-Murr-Kreis

vom 24. 08. 2004

gez. K.-H. Bayer  
beurkundet Ruppert *Ruppert*

Weissach im Tal, 24.03.2004 / 13.05.2004 / 22.07.04

04.002



HEITZMANNPLAN

STADT LANDSCHAFT KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 0 71 91 . 93 04-0 FAX 0 71 91 . 93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

# Gemeinde Weissach im Tal

## OT Unterweissach

### "Welzheimer Straße West"

(Sondergebiet Lebensmittel-/Einzelhandelsmarkt)

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

mit Grünordnung

## Textteil

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

### Verfasser:

- Dipl. Ing. Rainer Heitzmann  
Freier Stadtplaner SRL  
Freier Landschaftsarchitekt
- Dipl. Agrarbiologe Stefan Rosenbauer, BVDL

Weissach im Tal, 24.03.2004 / 13.05.2004 / 22.07.04

04.002



**HEITZMANNPLAN**

STADT LANDSCHAFT KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 0 71 91 . 93 04-0 FAX 0 71 91 . 93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB .....  | 1  |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss.....   | 1  |
| 1.2 | Die Dringlichkeit der Planaufstellung für die ortsnahe<br>Lebensmittelversorgung ..... | 1  |
| 1.3 | Der Standort .....   | 3  |
| 1.4 | Räumlicher Geltungsbereich.....  | 4  |
| 1.5 | Städtebauliche Konzeption und Grünordnung .....  | 4  |
| 1.6 | Erschließung.....  | 6  |
| 1.7 | Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbewertung .....                                   | 6  |
| 1.8 | Versorgung .....   | 13 |
| 1.9 | Bodenordnung .....   | 13 |
| 2.  | TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....  | 14 |
| A.  | Planungsrechtliche Festsetzungen .....   | 14 |
| B.  | Örtliche Bauvorschriften .....   | 18 |
| 3.  | RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND: .....                                    | 23 |
| 4.  | VERFAHRENSVERMERKE .....   | 24 |

# 1. BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGB

## 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Weissach im Tal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.01.2004 beschlossen, gem. § 2 abs. 1 BauGB für das Plangebiet „Welzheimer Straße West“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ebenso erfolgte in dieser Sitzung der Aufstellungsbeschluss für die Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO.

Es handelt sich um ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für die ortsnahe Lebensmittelversorgung.

## 1.2 Die Dringlichkeit der Planaufstellung für die ortsnahe Lebensmittelversorgung

Die Gemeinde Weissach im Tal mit den Ortsteilen Unterweissach, Oberweissach, Bruch, Cottenweiler und Wattenweiler ist mit ihren ca. 7.200 Einwohnern eine bedeutende Wohn- und Arbeitsgemeinde mit besten Infrastruktureinrichtungen und hohem Freizeitwert. Im Regionalplan ist die Gemeinde als Ort mit Eigenentwicklung eingestuft.

Die Gemeinde ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang (insgesamt 8 Gemeinden und die Stadt Backnang). Der bis 2005 rechtverbindliche gemeinsame Flächenutzungsplan wird zur Zeit fortgeschrieben.

Bis zum Jahre 2015 ist auf der Basis der Eigenentwicklung gemäß Berechnungsgrundlagen des Verbands Region Stuttgart mit zusätzlichen ca. 200 WE zu rechnen.

Ein wichtiges Kriterium für die Lebensqualität einer Gemeinde ist die wohnortsnahe Versorgung der Bewohner mit Lebensmitteln.

Bis zum Jahre 2001 war dies durch das Vorhandensein von zwei Lebensmittelmärkten und verschiedenen Geschäften wie Bäckereien, Metzgereien, Gemüseladen und Wochenmarkt auch gegeben.

Der örtliche HL-Markt mit ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche plus 50 m<sup>2</sup> Getränkemarkt und der Lebensmitteldiscounter Netto mit ca. 380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bildeten das Rückgrat der örtlichen Lebensmittelversorgung. Im Jahre 2002 hat der Netto-Markt geschlossen. Durch intensives Bemühen der Gemeinde gelang es, einen neuen Discountmarkt (Aldi) auf dem Gelände des Festplatzes anzusiedeln. Bis Ende 2004 wird nunmehr auch der HL-Markt schließen. Damit ist das Ergänzungskonzept dieser beiden Betriebsformen (Lebensmittel-Discount Markt und Supermarkt als Vollsortimenter) nicht mehr gegeben und somit auch die verbrauchernahe Grundversorgung gestört und die langfristige Sicherung der Versorgungsfunktion für die Größe einer Gemeinde wie Weissach im Tal gefährdet.

Die Schließung der bestehenden Märkte ist nicht zuletzt auch auf die vorhandene und am jeweiligen Standort nicht erweiterbare Verkaufsfläche zurückzuführen. In Verhandlungen mit den Lebensmittelmärkten wurde klar, dass zur Etablierung eines Supermarktes als Vollsortimenter eine Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> nicht mehr angenommen wird. Damit wurde die Grenze von ca. 700<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Grenze zur Großflächigkeit von der Handelsentwicklung überholt.

Der Einzelhandelserlass vom 21.01.2001 weist jedoch darauf hin, dass – abweichend von der Regel – in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion nach bestimmten raumstrukturellen Gegebenheiten eine der Entwicklung angepasste Lösung zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Auf diesen Aspekt weist auch das GMA-Gutachten vom November 2001 hin, welche für die Gemeinde Weissach im Tal nach Schließung des damaligen Netto-Marktes erstellt wurde, um eine bedarfs- und sachgerechte Lösung für die Gemeinde aufzuzeigen.

Die bisher geführten Verhandlungen mit potentiellen Marktbetrieben haben bestätigt, dass für eine Gemeinde wie Weissach im Tal ein Supermarkt als Vollsortimenter mit Getränkemarkt nicht unter 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Frage kommt.

Im aktuellen Gutachten der GMA vom März 2004 weisen die Gutachter darauf hin, dass die „Etablierung eines Vollsortimenters an der Welzheimer Straße vorrangig der Sicherung der Grundversorgung in Weissach im Tal dient. Der geplante Markt wird unter dem Begriff „Lebensmittel-/ Einzelhandelsmarkt“ geführt; darunter ist zu verstehen, dass Nahrungs- und Genussmittel sowie branchenübliche Randsortimente geführt werden.

## 1.3 Der Standort

Es wurde überprüft, ob durch Erweiterungsmaßnahmen der bestehende HL-Markt den geforderten Ansprüchen angepasst werden kann. Auf dem eigenen Grundstück ist dies jedoch nicht möglich. Städtebauliche Voruntersuchungen haben aufgezeigt, unter welchen Voraussetzungen am bestehenden Standort eine Realisierung denkbar wäre. Hierzu gehören der Abriss von Wohnhäusern, einer Auto-Werkstatt und die Verlagerung eines Auto-Verkaufshauses. Nach langen Verhandlungen der Gemeindeverwaltung mit dem Grundstücksbesitzern zeichnete es sich ab, dass für eine Realisierung am bestehenden Standort in der Ortsmitte keine Flächen zur Verfügung stehen.

Ein potentieller Standort auf einer geplanten Gewerbefläche am westlichen Ortsrand von Unterweissach wurde vom Gemeinderat abgelehnt.

Auf der weiteren Suche nach einem geeigneten Standort hat die Gemeindeverwaltung den Standort zwischen Seemühle und Tonwarenfabrik benannt. Eine erste raumordnerische Bewertung hat ergeben, dass dieser Standort zwar nicht in der Ortsmitte von Unterweissach liegt, aber zentral zu allen Teilorten der Gemeinde Weissach im Tal.

Die Zentralität der Lage ist durch das benachbarte Bildungszentrum bereits vorgezeichnet. Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern haben ergeben, dass die erforderlichen Flächen an die Gemeinde verkauft werden.

Verhandlungen mit Betrieben haben ergeben, dass ausschließlich noch Edeka mit einem Vollsortimenter-Supermarkt an einem Neubau interessiert ist. Soweit kann der erforderliche Bedarf aufgrund der Marktentwicklung und der raumstrukturellen Gegebenheiten für die Gesamtgemeinde eine verbrauchernahe Lebensmittelversorgung langfristig sichergestellt werden.

Im GMA – Gutachten vom März 2004 stellen die Gutachter die Eignung des Standortes fest und konstatieren, „dass eine Störung des zentralörtlichen Systems und städtebauliche Beeinträchtigungen der Versorgungskerne im relevanten Einzugsgebiet aufgrund der überwiegend lokalen Versorgungsbedeutung des Planobjektes für Weissach im Tal verneint werden könne“.

## 1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

- angeschnitten und ca. zur Hälfte einbezogen sind die Flurstücke 1472; 1473; 1474; 1475; 1476; 1477; 1478; 1481/1; 1481/2; 1483; 1521 (Abschnitt Welzheimer Straße mit Böschung) 1521/5 (bestehender Fuß- und Radweg).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: Welzheimer Straße mit angrenzender Talauwe ab Weissach und des Mühlkanals mit Nasswiesen
- im Südosten: das Gelände der Seemühle
- im Südwesten: angrenzende Ackerflächen, z. T. mit Baumschule
- im Nordwesten: Fabrikgelände der Tonwarenfabrik Rombold.

## 1.5 Städtebauliche Konzeption und Grünordnung

In umfassenden Gesprächen der Gemeindeverwaltung, dem Investor mit seinem Architektenteam, dem Erschließungsplaner und dem Bebauungs- und Grünordnungsplaner wurde verschiedene Varianten der städtebaulichen Gestaltung gesucht. Für folgende Eckpunkte wurde Einigkeit erzielt:

- der Standort für das Gebäude sollte unmittelbar an das bestehende Fabrik-Freigelände erfolgen, um auch genügend baulichen Abstand zur Seemühle zu haben.
- Die Parkplätze werden zwischen Markt und Seemühle angeordnet und mit großkronigen Bäumen überstellt.
- Um zu starke Eingriffe in das Hanggelände zu vermeiden, wird der Markt als Langhaus konzipiert mit ziegelgedecktem Satteldach mit max. 10,50 m Firsthöhe und Dachneigung zwischen 17° - 25°.

- Nebengebäude erhalten ein Flachdach mit ca. 7 m Höhe oder alternativ ein Satteldach mit gleicher Neigung wie das Hauptdach (Firsthöhe 10,50 m).
- Zum Hang hin wird eine Stützmauer aus trocken aufgesetzten Felsen oder mit Gabionen (Drahtschotterkörper) gebaut.
- Mit insgesamt 24 hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen und 21 hochstämmigen Obstbäumen wird der Markt mit Parkplätzen in die umgebende Tal- und Hanglandschaft eingebunden; ebenso werden naturnahe Feldhecken und Feldgehölzen an den Böschungen gepflanzt.
- Das Hangwasser wird in einem offenen Graben gesammelt und in den alten Mühlkanal eingeleitet.
- Das Dachflächenwasser wird in einem unterirdischen Rückhaltebehälter gesammelt und zeitverzögert über eine bereits bestehende Trennsystemleitung nach den Plänen des Ingenieurbüros FRANK, Backnang, in die Weissach eingeleitet; dies wird z. Zt. noch untersucht, wie das Oberflächenwasser des Parkplatzes abgeleitet wird.
- Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt.

## 1.6 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Welzheimer Straße. Die Anlieferung erfolgt auf der Nordostseite des Marktes. Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt über eine 9 m breite Ein- und Ausfahrt; die Welzheimer Straße erhält von Südosten her eine Linksabbiegespur. Der Ausbau erfolgt nach den Plänen des Ingenieurbüros FRANK Backnang.

Auf dem Parkplatz entstehen 126 Kundenparkplätze und 5 Personalparkplätze. Der Geh- und Radweg wird dem neuen Verlauf in einer Breite von 2,25 m eingepasst; zwischen der K 1908 (Welzheimer Straße) und Geh- und Radweg verläuft ein Grünstreifen mit 1,75 m Breite. Der obere Teil des Grundstückes und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden über einen neu zu bauenden Feldrandweg erschlossen; an 1 - 2 Stellen wird der offene Wassergraben überfahrbar gemacht.

## 1.7 Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Eine frühzeitige **Umwelterheblichkeitsprüfung** hat ergeben, dass sich der Bebauungsplan insbesondere auf die Faktoren "Orts- und Landschaftsbild", „Relief, Boden und Grundwasser" auswirkt. Ein umweltverträglichkeitspflichtiges Vorhaben liegt jedoch nicht vor, da keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt werden können. Ebenso wird der untere Schwellenwert von Städtebauprojekten bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erreicht.

Die umweltschützenden Belange wurden im Rahmen der Grünordnung erarbeitet. Es werden Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgezeigt und im Bebauungsplanverfahren rechtsverbindlich festgesetzt. Für externe Ausgleichsmaßnahmen wird zur rechtlichen Absicherung ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Weissach im Tal und dem Landratsamt des Rems-Murr-Kreises (Baurechtsamt und Umweltschutzamt) abgeschlossen.

Die Ausweisung des Gebiets als Sondergebiet Lebensmittel-/ Einzelhandelsmarkt ist unvermeidbar, da die Gemeinde dringend und dauerhaft auf eine wohnortnahe Lebensmittel-Vollversorgung angewiesen ist und dieser Markt nur an dieser Stelle realisiert werden kann.

Die Eingriffsbewertung zeigt, dass die Erheblichkeit bei allen Schutzgütern des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in unterschiedlichen Graden gegeben ist.

Eingriffe liegen vor in:

- Relief
- Boden (Oberboden, Unterboden)
- Wasserhaushalt
- Geländeklima
- Lebensräume (Biotope)
- Landschaftsbild

Die Eingriffe erfolgen auf einer Wiese mit ca. 4.260 m<sup>2</sup>, auf Acker/Baumschule mit ca. 6.870 m<sup>2</sup> sowie in eine Hecke an Böschung mit ca. 600 m<sup>2</sup> und 6 Einzelbäumen.

Die Gewichtung der Erheblichkeit der Eingriffe erfolgt nach 4 Stufen:

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering

Bei den einzelnen **Schutzgütern** ergeben sich daraus folgende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen:

## Gegenwärtige Nutzung

Die Flächen werden hauptsächlich als Wiese (ca. 4.260 m<sup>2</sup>) oder als Acker/Baumschule (ca. 6.870 m<sup>2</sup>) genutzt.

Diese Flächen gehen einer landwirtschaftlichen Nutzung verloren und sind nicht zu ersetzen. Ein Betrieb ist durch diesen Verlust in seiner Existenz nicht gefährdet.

## Schutzgüter Relief und Oberflächengestalt

Es handelt sich um einen nordostexponierten, mäßig steilen Hang mit Höhen zwischen 270 m üNN und 290 m üNN. Die Gewichtung der Erheblichkeit des Eingriffs ist **sehr hoch**. Durch Gebäude und Parkplätze wird ca. 3 – 4 m tief in die Oberflächengestalt eingegriffen, um die erforderlichen großen ebenen Flächen zu schaffen. Das angrenzende Gelände wird durch eine Stützmauer aus Felsen oder Drahtschotterkörper gestützt. Darüber folgt eine Böschung bis zum natürlichen Gelände.

**Minimiert** wird der Eingriff durch ein Gefälle der Zufahrt von ca. 4,7 %; dadurch muss nicht so tief in den Untergrund eingegriffen werden.

**Ausgleich:** ausgeglichen wird der Reliefeingriff, der sich – zusammen mit dem großen Baukörper – hauptsächlich auf das Landschaftsbild auswirkt, durch Pflanzung von 34 hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen, 26 hochstämmigen Obstbäumen und umfangreichen Pflanzungen mit Hecken und Feldgehölzen. Die Maßnahmen haben auch einen hohen Biotopwert. Die mit der Reliefveränderung verbundenen Eingriffe in Boden und dem Wasserhaushalt werden im Folgenden dargestellt.

Es wird z. Zt. noch untersucht, ob der Aushub umweltgerecht und kostengünstig entsorgt werden kann.

## Schutzgüter Boden und Wasser

Die Gewichtung der Erheblichkeit beim Schutzgut Boden ist **sehr hoch**, beim Schutzgut Wasser **mittel - hoch**.

Es gehen durch Versiegelung (Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze) ca. 6.590 m<sup>2</sup> belebter Oberboden und offene Versickerungsflächen für die Grundwasserneubildungsrate verloren. Dieser Verlust kann nicht ausgeglichen werden.

Es werden folgende Minimierungs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchgeführt:

- Oberboden wird getrennt abgebaut und auf Vegetationsflächen wieder verwendet.
- Zur Stärkung der Bodenfunktionen an anderer Stelle werden die oberhalb liegenden Ackerflächen in extensive Wiesenflächen umgewandelt (auf ca. 10.500 m<sup>2</sup>). Dies schützt dort in Hanglage den Oberboden vor Erosion und stärkt auch eine mögliche Versickerung, die auf Wiesenflächen günstiger ist als auf verschlammten Ackerflächen.
- Überschüssiges Regenwasser wird aus den Hangwiesen in einem offenen Graben mit eingebauten Rückhaltesteinen in den alten Mühlkanal abgeleitet.
- Das Regenwasser der Dächer wird in einem unterirdischen Rückhaltebehälter gesammelt und zeitverzögert in die Weissach eingeleitet.
- Auf den offenporigen Stellplätzen kann leichter Regen versickern.

## Schutzgut Geländeklima

Die Gewichtung der Erheblichkeit ist **nieder**.

Das Gebiet ist Bestandteil einer Kalt- und Frischluftentstehungsfläche und eines großen Freiraumes, das der Querlüftung des Tales dient.

Über die Parkplätze kann die oberhalb entstehende Frisch- und Kaltluft der Wiesen (die Äcker wurden in die klima-aktiveren Wiesen umgewandelt) ins Weissachtal abfließen. Hinter dem Gebäude gibt es einen Kaltluftstrom, der sich jedoch seitlich zum Parkplatz hin auflöst.

Die umfangreichen Baum- und Gehölzpflanzungen **minimieren** die Auswirkungen von Bebauung und Versiegelung auf das Geländeklima. Die Zahl der großkronigen Laub- und Obstbäume sowie die Hecken ist nach der Bepflanzung größer als vor dem Eingriff. Mit den Jahren wirkt sich die Blattmasse positiv auf den Staubschutz und die Sauerstoffproduktion aus.

## Schutzgut Lebensräume (Biotope)

Die Gewichtung der Erheblichkeit ist **mittel bis hoch**.

In der folgenden Übersichtstabelle wird anhand einer 10-teiligen Bewertungsskala die Biotopwertigkeit ermittelt:

0,0 = versiegelt, ohne Biotopwert

0,8 = höchste zu erzielende Biotopwertigkeit im Plangebiet.

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass der Eingriff zusammen mit den Maßnahmen am Rand des Plangebiets gut ausgeglichen ist. Der Überschuss wird als weitere Ersatzmaßnahme für die Eingriffe in Relief, Boden und Wasser angesehen.

Übersichtstabelle **Biotopwertigkeit** im Plangebiet und am Rande außerhalb des Plangebiets (Bereich externer Ausgleich).

**Bereich Plangebiet**

**Bestand**

| Nutzung           | Fläche        | Faktor | Biotopwert   |
|-------------------|---------------|--------|--------------|
| Wiese             | 4.260         | 0,4    | 1.704        |
| Acker/Baumschule  | 6.870         | 0,3    | 2.061        |
| Verkehrsgrün      | 1.120         | 0,2    | 224          |
| Straße/Asphaltweg | 2.000         | 0,0    | 0            |
| Hecke             | 600           | 0,6    | 360          |
| Einzelbäume       | 6             | 25,0   | 150          |
| <b>Summe</b>      | <b>14.850</b> |        | <b>4.499</b> |

**Planung**

| Nutzung                     | Fläche        | Faktor | Biotopwert   |
|-----------------------------|---------------|--------|--------------|
| Baufenster                  | 2.900         | 0,0    | 0            |
| Parkplatzbereich            | 3.490         | 0,1    | 349          |
| Pflanzbeete                 | 550           | 0,2    | 110          |
| Trockenmauer                | 200           | 0,7    | 140          |
| Verkehrsgrün                | 660           | 0,2    | 132          |
| Fläche für Naturschutz      | 3.500         | 0,8    | 2.800        |
| Feldweg, offenporig         | 700           | 0,2    | 140          |
| Graben                      | 200           | 0,4    | 80           |
| Straße/Geh- und Radweg      | 2.200         | 0,0    | 0            |
| Wiese extensiv              | 450           | 0,5    | 225          |
| Einzelbäume in Pflanzbeeten | 17            | 25,0   | 425          |
| <b>Summe</b>                | <b>14.850</b> |        | <b>4.401</b> |

**Bereich externer Ausgleich**

**Bestand**

| Nutzung      | Fläche        | Faktor | Biotopwert   |
|--------------|---------------|--------|--------------|
| Wiese        | 600           | 0,4    | 240          |
| Acker        | 12.400        | 0,3    | 3.720        |
| <b>Summe</b> | <b>13.000</b> |        | <b>3.960</b> |

**Planung**

| Nutzung         | Fläche        | Faktor | Biotopwert   |
|-----------------|---------------|--------|--------------|
| Streuobstwiese  | 2.500         | 0,8    | 2.000        |
| Wiese, extensiv | 10.500        | 0,5    | 5.250        |
| <b>Summe</b>    | <b>13.000</b> |        | <b>7.250</b> |

## Schutzgut Erholung und Landschaftsbild

Ein wichtiges Naherholungsgebiet ist nicht direkt betroffen. Der Fuß- und Radweg, der entlang der K 1908 verläuft, ist eine wichtige Verbindung zwischen Unterweissach und Cottenweiler. Dieser Weg ist durch die Zufahrten beeinträchtigt. Im Zufahrtsbereich sollte der Weg besonders markiert werden. Die Gewichtung der Erheblichkeit des Eingriffs in das Landschaftsbild ist **sehr hoch**.

**Minimiert** wurde der Eingriff durch die Stellung des Gebäudes unmittelbar angrenzend an die bestehende Tonwarenfabrik. Die Entfernung zur denkmalgeschützten Seemühle beträgt noch ca. 130 m. Der dazwischenliegende Parkplatz wird mit Bäumen überstellt. Wichtig für das Erscheinungsbild ist auch die Baumreihe entlang der Parkplätze und des Marktgebäudes mit 10 hochstämmigen Laubbäumen. Diese sollten bereits in einer Größe mit Stammumfang 20 / 25 gepflanzt werden.

Durch die konzipierte Mischung aus hochstämmigen Laubbäumen, ortstypischen hochstämmigen Obstbäumen am südwestlichen Rand des Plangebiets und die großflächigen naturnahen Heckenpflanzungen werden das Gebäude und der Parkplatz in die Landschaft eingebunden.

## Besonders geschützte Biotope nach § 24 a NatSchG

Im Plangebiet selbst liegen keine nach § 24 a NatSchG besonders geschützten Biotope, jedoch außerhalb am Rand des Plangebiets:

- in der Talau der Weissach sind Bereiche einer typischen **Nasswiese**
- an einer Böschung an der Zufahrt zur Seemühle wächst eine **Feldhecke**.

Beide Biotope werden durch die Maßnahme nicht betroffen. Im nördlichen Randbereich der Böschung wird das Rohr zur Oberflächenwassereinleitung in die Erde gelegt. Bei dieser vorübergehenden Maßnahme ist die Hecke zu schützen.

## 1.8 Versorgung

Die Stromversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert, ebenso die Wasserversorgung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein bestehendes getrenntes Leitungssystem des Ingenieurbüros FRANK. Danach wird das Dachflächenwasser in einem unterirdischen Rückhaltebehälter gesammelt und zeitverzögert über eine bestehende Leitung in die Weissach eingeleitet.

## 1.9 Bodenordnung

Die Gemeinde hat sämtliche Grundstücke erworben und wird das Baugrundstück an den Markt verkaufen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Flächen der Gemeinde; zur rechtlichen Absicherung wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landratsamt abgeschlossen.

## 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9(1) + (2) BauGB + BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung:

**S0 = Sondergebiet Lebensmittel-/Einzelhandelsmarkt** (§ 11 BauNVO)  
(Es werden Nahrungs- und Genussmittel sowie branchenübliche Randsortimente geführt).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung  
(Nutzungsschablone im Lageplan)

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung: 0,7 im S0

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlage

(§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

**2.2.1** Die eingetragene **EFH** 270,50 üNN ist die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe. Als Erdgeschossfußbodenhöhe kann sie nach oben oder unten um  $\pm 0,30$  m verändert werden.

**2.2.2** Die festgelegten und in der Nutzungsschablone eingetragenen **Gebäudehöhen** (max. FiH = maximale **Firsthöhe** und max. TH = maximale **Traufhöhe**) beziehen sich immer auf die gewählte EFH. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

#### 3. Bauweise

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

Entsprechend den Planeinschrieben bedeutet:

a = abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung (§ 22 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO).

#### 4. **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch **Baugrenzen** festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind Überschreitungen durch unbedeutende Bauteile bis zu 1,5 m zulässig. (§ 5 Abs.6 Nr.2 LBO)

#### 5. **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.

#### 6. **Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den umgrenzten Flächen für Stellplätze zulässig.

#### 7. **Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

#### 8. **Höhenlage der Verkehrsflächen und der Gebäude**

(§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der **Verkehrsflächen** an der K 1908 bleibt erhalten. Auf dem Baugrundstück sind die für die Errichtung der Gebäude und des Parkplatzes erforderlichen Abgrabungen zulässig.

Die Höhenlage der **Gebäude** wird wie folgt festgesetzt:

- o die im Plan eingeschriebene EFH ist die Bezugshöhe und die empfohlene Erdgeschossfußbodenhöhe. Als Erdgeschossfußbodenhöhe kann sie nach oben oder nach unten um  $\pm 0,30$  m verändert werden.

#### 9. **Öffentliche Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind vorhanden, eine Linksabbiegespur wird neu gebaut.

## 10. Pflanzgebote

### Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25 a BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen und naturnahen Sträuchern sind entsprechend den Pflanzenlisten 1, 2, und 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### Pflanzenliste 1

##### Hochstämmige Obstbäume, z. B.:

###### • Apfelbäume

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Jakob Fischer | Hauxapfel            |
| Boskoop       | Brettacher           |
| Kardinal Bea  | Engelsberger         |
| Linsenhofer   | Schweikheimer Rambur |
| Josef Musch   | Teuringer Rambur     |

###### • Birnbäume, z. B.:

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Champagner Bratbirne  | Gelbmöstler   |
| Schweizer Wasserbirne | Palmischbirne |

Veredelte und unveredelte Walnussbäume

Süßkirschen in Sorten und Vogelkirschen

Zwetschgenbäume

#### Pflanzenliste 2

##### Großkronige, hochstämmige Laubbäume

|                     |   |              |
|---------------------|---|--------------|
| Acer platanoides    | - | Spitzahorn   |
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn    |
| Quercus petraea     | - | Traubeneiche |
| Tilia platyphyllos  | - | Sommerlinde  |

**Pflanzenliste 3  
naturnahe Hecken**

|                  |   |                |
|------------------|---|----------------|
| Acer campestre   | - | Feldahorn      |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche      |
| Prunus padus     | - | Traubenkirsche |
| Salix caprea     | - | Salweide       |
| Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere     |

**Naturnahe Heckensträucher, niedrigwüchsig:**

|                    |   |                    |
|--------------------|---|--------------------|
| Cornus sanguinea   | - | Roter Hartriegel   |
| Corylus avellana   | - | Hasel              |
| Euonymus europaea  | - | Pfaffenhütchen     |
| Ligustrum vulgare  | - | Liguster           |
| Lonicera xylosteum | - | Gem. Heckenkirsche |
| Prunus spinosa     | - | Schlehe            |
| Rosa canina        | - | Hundsrose          |
| Sambucus nigra     | - | Holunder           |
| Viburnum opulus    | - | Gem. Schneeball    |

**11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

Hier handelt es sich um die Umgrenzung von Flächen zur Anlage und dauerhaften Pflege einer Streuobstwiese, Naturhecken und Einzel-Laubbäume. Diese Flächen dienen dem ökologischen Ausgleich im Gebiet und am Rand des Gebiets sowie der landschaftlichen Einbindung.

**12. Öffentliche Grünflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind als Verkehrsgrün extensiv zu pflegen.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

siehe Einzeichnung und Einschrieb im Plan.

Die Dächer sind als Satteldächer mit der in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen. Lagergebäude können auch mit Flachdach ausgeführt werden.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Rote bis rotbraune Ziegel- oder Betondachsteineindeckung.

#### **1.3 Gestaltung der Außenwände**

Die Außenwandflächen sind überwiegend in den Materialien Putz oder Holz auszuführen. Unzulässig sind auffallend grelle und dunkle Farben, reflektierende Materialien, sowie Verkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten.

### **2. Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Drahtzäune bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Nach Möglichkeit sind diese in zu pflanzende Hecken einzubinden oder zu beranken.

### **3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stellplätze sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen anzulegen, Zufahrten und Fahrgassen können asphaltiert ausgeführt werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mit dem Einreichen des Baugesuchs sind durch Pflanzpläne die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen über das ganze Grundstück nachzuweisen.

Durch Schnitte durch das gesamte Grundstück ist das Einfügen des Gebäudes und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

#### **4. Geländeveränderungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Abgrabungen, die für die Herstellung von ebenen Gebäude und Parkplatzflächen erforderlich sind, sind zulässig. Das angrenzende Gelände ist mit Natursteinmauern (Felsen oder Drahtschotterkörper) abzustützen; die max. Höhe der Mauern beträgt 1,5 m, zur Abstützung der Erde des nordwestlich angrenzenden Geländes ist eine Stützmauer bis max. 3,5 m zulässig; danach ist das Gelände bis zum natürlichen Verlauf abzuböschten.

#### **5. Niederspannungsleitung**

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zugelassen.

Dies ist aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen (Landschaftsbild) erforderlich.

#### **6. Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die die Sicht der Verkehrsteilnehmer behindern, die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigen (Leuchtschriften, bewegte Bilder) sind nicht zugelassen.

## C. Hinweise:

1. 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. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems - Murr - Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems - Murr -Kreis als untere Wasserbehörde (technische Fachbehörde) zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Erforderliche Schutzvorkehrungen bei den Baumaßnahmen gegen Grundwasserbeeinträchtigungen gem. Rechtsverordnung müssen berücksichtigt werden.

3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens (BodSchG § 4 (1) und (2)):

### **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.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.

**Freiflächen:**

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten.

**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.

Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt - Fachbereich Technik - sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

4. Bei der Bauausführung des Gebäudes ist auf den Einbruchsschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel.: 0 71 51/56 25 86 wird hingewiesen.

**Gefertigt:** Weissach im Tal, 24.03.2004 / 13.05.2004 / 22.07.2004

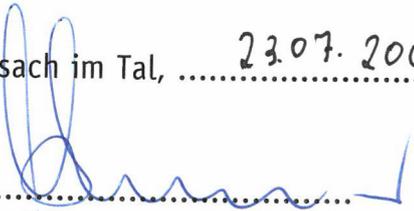
  
.....  
(Dipl. Ing. Rainer Heitzmann)

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

**Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Weissach im Tal, ..... 23.07.2004 .....

  
.....  
(Deuschle, Bürgermeister)

### 3. RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- o das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geänd. durch Art. 7 Abs. 4 G zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (MietrechtsreformG) v. 19.6.2001 (BGBl. I S. 1149) und Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001 (BGBl. IS. 1950).
- o 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).
- o Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- o Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden - Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GVBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521); geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760).
- o Das **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I S. 1193).
- o Das **Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. Juni 1997 (GBl. S. 278).
- o Das **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**: in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205); geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.06.1990 (BGBl. I S. 1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

## 4. VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss<br>(§ 2 BauGB) am   | 29.01.2004                       |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1<br>(§ 2 BauGB) im Amtsblatt am                         | 05.02.2004                       |
| 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung<br>der Träger öffentl. Belange<br>(§ 3 BauGB) | vom 02.04.2004<br>bis 03.05.2004 |
| 4. Auslegungsbeschluss<br>(§ 3 BauGB) am   | 13.05.2004                       |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4<br>(§3 BauGB) am                                       | 19.05.2004                       |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>(§ 3 BauGB)                                       | vom 01.06.2004<br>bis 02.07.2004 |
| 7. Satzungsbeschluss<br>(§ 10 BauGB + § 74 LBO) am   | 22.07.2004                       |
| 8. Genehmigungsverfahren<br>(§ 10 (2 + 3) BauGB) am  | .....                            |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung<br>(§ 10 (3) BauGB)                              | .....                            |
| 10. Inkrafttreten des Bebauungsplans<br>(§ 10 (3) BauGB)                                       | .....                            |
| 11. Entschädigungsansprüche gem.<br>§ 44 Abs. 4 BauGB erlöschen am                             | .....                            |

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

