



Gemeinde Weissach im Tal

Bebauungsplan "Rombold", 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

13.07.2017

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46

www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07KRS16033

Gemeinde Weissach im Tal

Bebauungsplan „Rombold, 1. Änderung nach § 13a BauGB“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

s. Einschrieb und Einzeichnung in der Planzeichnung.

WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE / GEe: Gewerbegebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Zulässigkeit

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- WA 1 + 2:**
- Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- MI 1:**
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- MI 2:**
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- GEe 1:**
- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- GE 1 + 2:**
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen

- Anlagen für sportliche Zwecke
- GE 3:**
 - Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit

Folgende Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig:

- WA 1 + 2:**
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- MI 1:**
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- MI 2:**
 - keine
- GEe 1:**
 - keine
- GE 1 + 2 + 3:**
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.3 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind nicht zulässig:

- WA 1 + 2:**
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- MI 1:**
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- MI 2:**
 - Wohngebäude
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- GEe 1:**
 - Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen wesentlich stören
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- GE 1 + 2:**
 - keine
- GE 3:**
 - Tankstellen

1.1.4 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig:

WA 1 + 2: - Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

MI 1 + 2: - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

GEE 1: - Vergnügungsstätten

GE 1 + 2 + 3: - Vergnügungsstätten

1.1.5 Ausschluss von Betriebsarten (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Folgende Betriebsarten sind nicht zulässig:

MI 1 + 2: - Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder dazugekaufte branchentypische Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist.

GEE 1: - Gewerbebetriebe aller Art sind unzulässig, die das Wohnen wesentlich stören.
- Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder dazugekaufte branchentypische Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist.

GE 1: - Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder dazugekaufte branchentypische Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist.

GE 2: - Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Ausgenommen ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m².
Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder dazugekaufte branchentypische Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist.

GE 3: - Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Ausgenommen ist eine Apotheke im Zusammenhang mit einem Gesundheitshaus.
Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um aus-

schließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder dazugekaufte branchentypische Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist.

1.1.6 Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.

Die festgesetzte Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 tags / nachts für Gewerbelärm ist einzuhalten.

Hinweis:

Bezugsquelle DIN 45691: Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin

Die DIN 45691 wird im Rathaus, Kirchberg 2-4, 71554 Weissach im Tal, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

1.1.7 Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Auf dem im Lageplan mit der Altlast-Nr. 03029-001 gekennzeichneten Bereich von Flurstück 1500 an der Welzheimer Straße (ehemalige Schlosserei mit Schmieröllager) sind Nutzungsänderungen erst zulässig, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass die einschlägigen Grenzwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden – Mensch in Bezug auf die geplante Nutzung eingehalten sind.

Bis dahin ist dieser Bereich als versiegelte Fläche zu erhalten.

Entsiegelungen sind nur im Zuge einer Sanierung der Bodenverunreinigung zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

Siehe Einschriebe in der Planzeichnung.

In der Planzeichnung sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1.2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Eintrag in der Planzeichnung.

Bezugshöhe (BZH):

Die Höhenlage der Gebäude ist durch Eintrag einer Bezugshöhe (BZH) in der Planzeichnung für jedes Baufeld (Baufenster) festgesetzt und bezieht sich auf NN-Höhen im neuen System.

Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb in der Planzeichnung.

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) wird in Abhängigkeit der Dachform festgesetzt:

WA 1 + 2:	- Flachdach (FD)	GH max.	6,50 m
	- Pultdach (PD)	GH max.	7,50 m
	- Satteldach (SD)	GH max.	8,50 m
MI 1 + 2:	- Flachdach (FD)	GH max.	9,50 m
	- Pultdach (PD)	GH max.	10,50 m
	- Satteldach (SD)	GH max.	11,50 m
GEE 1:	- Flachdach (FD)	GH max.	7,50 m
	- Pultdach (PD)	GH max.	8,50 m
	- Satteldach (SD)	GH max.	9,50 m
GE 1:	- Flachdach (FD)	GH max.	7,50 m
	- Pultdach (PD)	GH max.	8,50 m
	- Satteldach (SD)	GH max.	9,50 m
GE 2 + 3:	- Flachdach (FD)	GH max.	8,50 m
	- Pultdach (PD)	GH max.	9,50 m
	- Satteldach (SD)	GH max.	10,50 m

Für untergeordnete Gebäudeteile und Haustechnik (Fahrstuhlschächte etc.) darf die maximale Gebäudehöhe im GE 2 auf 30 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses um max. 3,50 m überschritten werden.

Ausgenommen von der maximalen Gebäudehöhe ist der Schornstein der ehemaligen Ziegelei auf dem Flurstück 1500/23.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe in der Planzeichnung.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

WA 1:	GRZ max.	0,3
WA 2:	GRZ max.	0,4
MI 1 + 2:	GRZ max.	0,6
GEE 1:	GRZ max.	0,8
GE 1 + 2 + 3:	GRZ max.	0,8

Ausnahmen:

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl in bereits versiegelten / bebauten Bereichen bis maximal zum vorhandenen Versiegelungs- / Bebauungsgrad ist zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Im GE 2 und GE 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (§19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Erdüberdeckte und intensiv begrünte bzw. gärtnerisch angelegte Teile von Tiefgaren und Kellergeschossen ohne Aufenthaltsräume werden nicht auf die GRZ angerechnet.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb in der Planzeichnung.

- o** offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- ED** offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind jedoch nur Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.
- a1** abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Gebäude müssen im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die maximale Gebäudelänge ist nicht beschränkt, sie ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen).

- a2** abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Die maximale Gebäudelänge ist nicht beschränkt, sie ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen).
Die Gebäude können im Erdgeschoss (bis max. 4 m Höhe über der jeweiligen Bezugshöhe) ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
Gebäudeteile / bauliche Anlagen über dem Erdgeschoss müssen im Sinne der offenen Bauweise die jeweils erforderlichen Abstandsflächen / Grenzabstände einhalten.
- a3** abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Die maximale Gebäudelänge ist nicht beschränkt, sie ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen).
Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise erstellt werden.
Abstandsflächen / Grenzabstände sind nicht erforderlich.
- a4** abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Die maximale Gebäudelänge ist nicht beschränkt, sie ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen).
Die Gebäude des GE 3 müssen an der südöstlichen Grundstücksgrenze zum GE 2 errichtet werden. Die Gebäude des GE 2 müssen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zum GE 3 errichtet werden.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit

- untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr.1 LBO
(Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,5 m
- Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO
(Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m
- Terrassen um bis zu 4,0 m Tiefe
überschritten werden, sofern diese von den Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben und keine Pflanzgebotflächen überlagern.

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

Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.

Die eingetragenen Dachneigungsrichtungen für Pultdachgebäude sind einzuhalten. Ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.

1.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die max. Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen wird im MI, GEE und GE auf max. 2,5 m und im WA auf max. 3,0 m festgesetzt.

Für Tiefgaragen, welche im Mittel nicht mehr als 1,5 m über die Geländeoberfläche herausragen, sind keine Abstandsflächen erforderlich.

Für Grenzgaragen / Carports sind keine Abstandsflächen erforderlich, sofern die Wandhöhe max. 3,0 m und die Wandfläche einschließlich Sockel max. 30 m² beträgt.

Maßgeblich ist bei steigendem Gelände der höchste Punkt der Geländeoberfläche an der Garagenwand bzw. bei fallendem Gelände der fiktive Schnittpunkt der verlängerten Garagenwand entlang der Grundstücksgrenze mit dem Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche.

1.7 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- a) Garagen und Carports
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- b) Tiefgaragen
Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- c) Stellplätze
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Ausnahmen:

Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) Garagen mit einem Mindestabstand von 5,5 m und Carports mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugelassen werden, wenn dies städtebaulich erforderlich und gestalterisch vertretbar ist.

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

Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.

1.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.

Ein- und Ausfahrten sind an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen (Einfahrtsverbote) nicht zulässig.

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.

Versorgungseinrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

In der Planzeichnung sind folgende Versorgungsanlagen vorgesehen:

- Zweckbestimmung Elektrizität (Umspannstation der Energieversorgung)
- Zweckbestimmung Gasversorgung (Verteilungs- und Druckregelungsstation)

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

Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.

PKW-Stellplätze und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis einschließlich 15° sind dauerhaft extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen etc.) belegt werden.

Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Kräutern und Wildgräsern ermöglichen.

Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumniederdruckdampflampen etc.) ausgeführt werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen (A) werden festgesetzt:
(siehe Umweltbericht)

a) Schutzgut Arten – und Biotope

- A1 Bau einer Rauen Rampe vom Mühlkanal in die Weissach bei der Benzenmühle (Flurstücke 125/5 und 588 der Gemarkung Unterweissach)
(Nachrichtliche Wiedergabe für Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs)

Monetäre Anrechnung / Verrechnung des Ausgleichsdefizites aus dem Schutzgut Arten – und Biotope mit dieser Maßnahme (Bilanzierung / Bewertung siehe Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung).

Evtl. Kompensationsüberschüsse werden dem Ökokonto der Gemeinde Weissach gutgeschrieben.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (V) bzw. Kompensationsmaßnahmen (K) werden festgesetzt:
(Standorte siehe Maßnahmenplan zum Artenschutzgutachten)

a) Fledermäuse

- V1 Vermeidung der Tötung von Fledermäusen im Zwischenquartier

Gebäudeabbrucharbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. November bis 31. März zulässig.

- V2 Vermeidung der Störung von Fledermäusen durch Licht

Aufwärts gerichtete Lampen sind unzulässig.

Es sind bevorzugt Niederdruck-Natriumdampflampen vorzusehen.

Quecksilberdampflampen sind mit UV-Filtern zu versehen.

Großflächige Beleuchtungen von Gebäudefassaden sind unzulässig.

- V3 Vermeidung der Tötung von Fledermäusen durch Rodung

Baumfällungen sind durch einen ökologischen Bauleiter zu begleiten.

Bäume sind vor der Fällung auf das Vorhandensein von Höhlen zu prüfen.

- K1 Kompensation potenzieller Ruhestätten des Großen Abendseglers

Anbringung von mind. 5 Fledermaushöhlen an frei anfliegbaren Bäumen in mind. 5 m

Höhe am gemeindlichen Hohlweg südlich des Plangebietes (Flurstück 1421, Gemarkung Unterweissach)

- K2 Kompensation potenzieller Ruhestätten der Zwergfledermaus

Anbringung von Spaltenquartieren auf einer Fläche von mind. 15 m² und einem Abstand von 1,5 – 2,0 cm zu süd- bis südwestexponierten Gebäudewänden ohne Insektenschutzgitter an der Fassade / Dachbereich der zum Erhalt vorgesehenen großen Kalthalle (Flurstück 1500, Gemarkung Unterweissach).

b) *Vögel*

V4 Vermeidung der Tötung von Vogelarten

Alle Baumfällungen sind außerhalb der Brutsaison (gem. § 39 BNatSchG vom 01. Oktober – 28. Februar) vorzunehmen

c) *Gelbbauchunken / Zauneidechsen*

V5 Vermeidung der Tötung von Gelbbauchunken / Zauneidechsen während der Bauphase durch Einwanderung

Aufstellung und dauerhafte Unterhaltung eines Amphibienschutzzaunes vor und während der gesamten Bauphase entlang der südlichen und südöstlichen Gebietsgrenze (Geltungsbereich).

V6 Vermeidung der Tötung von Gelbbauchunke / Zauneidechse durch Tiefbauarbeiten

Tiefbauarbeiten (Aushub Baugruben / Leitungsgräben etc.) im Zeitraum Anfang April – Ende August sind durch eine fachliche ökologische Bauleitung zu begleiten.

V7 Vermeidung des Verlustes einer Lebensstätte von Gelbbauchunken / Zauneidechsen

Abschnittsweise Translozierung des vorhanden Lehm- / Sandhaufens in zwei Jahresabschnitten (genaues Vorgehen siehe Artenschutzgutachten) in den mittleren / südlichen Bereich der Mittleren Hart (Flurstück 1403, Gemarkung Unterweissach).

K3 Schaffung von Ersatzlebensräumen für Gelbbauchunken / Zauneidechsen (CEF-Maßnahme)

(Nachrichtliche Wiedergabe für Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs)

Externe vorgezogene Kompensationsmaßnahme in räumlicher Nähe (max. 200 m) zur Wahrung der ökologischen Funktionen auf mind. 2.000 m² extensivierten Flächenstreifen und der Anlage von offenen Erdstellen und temporären Wasserflächen im Bereich nördlich des Hohlweges (Flurstück 1414 + 1416, Gemarkung Unterweissach) vor Baubeginn.

K4 Wahrung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Zauneidechsen (CEF-Maßnahme)

(Nachrichtliche Wiedergabe für Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs)

Externe vorgezogene Kompensationsmaßnahme zur Aufwertung von Teilen der Lebensstätte im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang durch Herstellung von mind. 5 Steinsätzen (ca. 3 m x 5 m / Höhe ca. 1 m) an der südexponierten Böschung im nördlichen Teil der Mittleren Hart (Flurstück 1403, Gemarkung Unterweissach).

d) *Feuerfalter*

K5 Kompensation der Beschädigung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Feuerfalters

(Nachrichtliche Wiedergabe für Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs)

Externe Kompensationsmaßnahme zur Förderung der Art durch Herstellung eines gewässerbegleitenden, ampferreichen Streifens von mind. 25 m² in Verbindung mit einer Hochstaudenflur und jährlicher Mahd im Herbst im Bereich der Weissach (Flurstück 1510, Gemarkung Unterweissach).

e) *Wildbienen*

V8 Vermeidung der Tötung von Wildbienen bzw. deren Reproduktionsradien

Abschnittsweise Translozierung der vorhandenen Lehmhalde an einen besonnten nicht mit Bäumen bestandenen Standort bei geeigneter Jahreszeit / Witterung und Tageszeit (genaues Vorgehen siehe Artenschutzgutachten) in den mittleren / südlichen Bereich der Mittleren Hart (Flurstück 1403, Gemarkung Unterweissach).

- K6 Kompensation der Beschädigung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der veränderlichen Hummel

Schaffung von mind. 10 besonnten und möglichst ungestörten Flächen (ca. 5 x 3 m) mit Gehölz- und Blütensäumen auf den südexponierten Straßenrandböschungen im westlichen Teil der Mittleren Hart (Flurstück 1403, Gemarkung Unterweissach).

- K7 Kompensation der Beschädigung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Wildbienen und der veränderlichen Hummel

Das bei der Fällung von Obstgehölzen anfallende Stammholz im Gebiet mit einem Durchmesser von 20 – 40 cm und Längen von ca. 2 m ist auf 3 Haufwerken (ca. 2 x 2 m, Höhe 0,5 m) an sonnenexponierten Stellen im Bereich der Streuobstwiese im nördlichen Bereich der Mittleren Hart (Flurstück 1403, Gemarkung Unterweissach) als Totholz zu verbringen.

Stämme mit größerem Durchmesser sind bevorzugt senkrecht aufzustellen.

1.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird ergänzt nach ergänzender schalltechnischer Untersuchung

Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.

Die Lärmpegelbereiche aufgrund der Verkehrslärmbelastung sind in der Planzeichnung eingezeichnet.

Für Gebäude in den jeweils dargestellten Lärmpegelbereichen müssen die jeweiligen Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise) vom November 1989 eingehalten werden.

Es ist mit baulichen Maßnahmen (passiver Schallschutz) sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen die jeweils zulässigen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) nicht überschritten werden.

Schlaf- und Kinderzimmer sind vorrangig auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und ggf. mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.

Für die Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109 / nachfolgender Tabelle auszubilden.

Tab. 8 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, November 1989:

Lärmpegelbereich (s. Planzeichnung)	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res) – Tab. 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume (*1) und Ähnliches
	[dB(A)]	[dB]	[dB]
II	50 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

VI	76 – 80	50	45
VII	>80	(*2)	50

(*1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

(*2) die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Hinweis:

Bezugsquelle DIN 4109: Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin

Die DIN 4109 wird im Rathaus, Kirchberg 2-4, 71554 Weissach zur Einsichtnahme bereitgehalten.

1.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.

Aus technischen oder gestalterischen Gründen können die Baumstandorte verschoben werden, ihre Art und Anzahl ist jedoch verbindlich einzuhalten.

Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1):

Anpflanzung von Laubgehölzhochstämmen

Dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung von standortgerechten heimischen Laubbäumen gemäß Einzeichnung in der Planzeichnung.

	Straßenseitige, dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines heimischen mind. klein- bis mittelkronigen Laubbaums (kein Obstbaum)
	Gartenseitige, dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines Obst- bzw. Laubgehölzhochstammes.

1.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.

Böschungen und Betonstützen der Randsteine zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsanlagen sind ggf. auf den angrenzenden Grundstücken vorgesehen.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Weissach im Tal, den

Bürgermeister

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

2.1.1 Allgemein

Zusammengebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser, Grenzgaragen, etc.) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.1.2 Dächer

a) Dachformen

Als Dachform sind Flach- (FD), Pult- (PD) und Satteldächer (SD) zulässig.

b) Dachneigungen

Die Dachneigung muss für Pultdächer (PD) bzw. gegenläufig versetzte Pultdächer zwischen 5° und 15° sowie für Satteldächer (SD) zwischen 15° und 30° betragen

c) Dachaufbauten

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte darf zusammen 50 % der jeweiligen Länge des Gebäudes (bei Doppel- und Reihenhäuser jeder Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes / Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 2,0 m betragen.

d) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Materialien in roten, rotbraunen, grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden.

Schadstoffabgebende Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

e) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis einschließlich 15° Dachneigung 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.

Ausnahmsweise ist für die Überdachung der Brennöfen ein Flachdach mit Kiesschüttung zulässig.

f) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und freistehende Nebenanlagen sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig, wenn sie dauerhaft extensiv begrünt werden. Der Aufbau der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen.

2.1.3 Fassaden

Fassaden sind gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten. Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

2.2 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.

Die Schrifthöhe darf 0,5 m nicht überschreiten, als Ausnahme ist auf 15% der jeweiligen Gebäudelänge bis zu max. 4,0 m Länge eine Schrifthöhe bis zu 0,8 m zulässig.

Werbeanlagen an oder auf Dächern sind nur an der Trauf- bzw. Attikaoberkante bis zu max. 1,0 m Höhe und 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 5 m zulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.3.2 Stellplätze

Stellplätze und Hofflächen sind aus einem wasserdurchlässigen Belag oder ersatzweise mit einem Anschluss an eine geeignete Sickerfläche herzustellen.

Wenn eine Gefährdung des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden kann (z. B. LKW-Stellplätze etc.), sind sie nur aus wasserundurchlässigen Belägen zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser ist ggf. nach geeigneter Behandlung (Ölabscheider u. a.) der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Das bestehende sowie das geplante Gelände einschließlich aller Geländeänderungen müssen in vollem Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

Im WA 1 sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Im WA 2 sind auf den Flächen zwischen den zur Straße orientierten, südlichen Gebäudekanten und den öffentlichen Verkehrsflächen Aufschüttungen und Stützmauern bis auf Höhe der jeweiligen Bezugshöhe (BZH) zulässig, auf den übrigen Grundstücksflächen bis zu max. 3,0 m. Abgrabungen sind bis max. 1,0 m zulässig.

2.3.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen im WA 1 zur südwestlichen Grundstücksgrenze entlang des Erdwalls (Plangebietsgrenze) bis zu 2,00 m über dem bestehenden Gelände sein.

Der Abstand zu Fahrbahnen von öffentlichen Verkehrsflächen muss mind. 0,5 m betragen.

2.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für die Mindestanzahl der Stellplätze für Wohnungen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde

Weissach im Tal vom 21.03.1996.

**2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Im WA 1 + 2, MI 1, GE 1 und GEe1 ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m³ je angefangener 100 m² Dachfläche mit einem gedrosselten Abfluss von 0,2 l/s herzustellen und sofern vorhanden an den örtlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

**2.6 Ordnungswidrigkeit
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund von § 74 LBO ergangene Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Weissach im Tal, den

Bürgermeister

3 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Duldungspflicht

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

3.2 Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Grundwasserableitungen in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer bedürfen grundsätzlich einer behördlichen Zulassung, gegebenenfalls kann auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

Das Merkblatt „Bauen im Grundwasser“ des Rems-Murr-Kreises ist zu beachten

3.3 Entwässerung

Niederschlagswasser von neu bebauten, befestigten oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Grundstücken ist grundsätzlich durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Für die dezentrale Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers insbesondere von Gewerbeflächen (Versickerung / Einleitung in ein Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

Für die Flächenkanalisation des Baugebietes ist nach § 48 Absatz 1 Nr. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. das Benehmen der unteren Wasserbehörde erforderlich. Ein entsprechender Antrag in zweifacher Ausfertigung ist beim Geschäftsbereich Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis einzureichen.

Beim Bau und Betrieb der Zisternen ist das Merkblatt "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" des Rems-Murr-Kreises zu beachten.

3.4 Zisternen / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 3 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Auf das Merkblatt des Landratsamtes Rems - Murr - Kreises "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" wird hingewiesen.

3.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

Bei Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Rems-Murr-Kreises zu beachten.

3.6 Altlasten

Folgende Altlasten / Altstandorte sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis erfasst:

- Flurstück 1500: Altstandort „Schlosserei und Schmieröllager“, Nr. 03029-001. Mit Handlungsbedarf "B – Belassen" und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet.
- Flurstück 1500/1: Altstandort „Neues Trennöllager“, Nr. 03029-002. Mit Handlungsbedarf "B - Belassen" und dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" bewertet.

Bei Eingriffen in den Untergrund sind die Tiefbauarbeiten durch einen Gutachter zu begleiten und das Landratsamt Rems - Murr - Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu informieren.

3.7 Denkmalschutz

Der Fund von Kulturdenkmälern ist der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird verwiesen.

3.8 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

Werden bei Abbruch- oder Bauarbeiten Fledermäuse entdeckt oder verletzt, sollte die Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V. (www.agf-bw.de) kontaktiert werden. Die AG Fledermausschutz stellt unter dieser Adresse ein Nottelefon und weitere Information für den Umgang mit aufgefundenen oder verletzten Fledermäusen zur Verfügung.

3.9 Lärmschutz / Lärmemissionen Gewerbelärm

Bei Neu- oder Umbauten sowie bei Nutzungsänderungen ist mit der Baurechtsbehörde ggf. im Genehmigungsverfahren das Erfordernis bzw. der Umfang von Lärmschutzgutachten abzustimmen.

3.10 Hochwassergefährdung

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Regierungspräsidiums Stuttgart liegt ein Teil des Plangebiets bei hundertjährigen Hochwasserereignissen (HQ 100) im Überschwemmungsbereich der Weissach.

Nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedürfen Anlagen im Überschwemmungsgebiet einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Auf das Merkblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.

4 Anlagen

4.1 Pflanzliste

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen 16-18 cm. Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostempfindlichkeit und regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Laubbäume:

- Acer campestre	Feldahorn	- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Rotbuche	- Fraxinus excelsior	Esche
- Prunus avium	Vogelkirsche	- Quercus petraea	Traubeneiche
- Quercus robur	Stieleiche	- Sorbus aria	Mehlbeere
- Tilia cordata	Winterlinde	- Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume:

Äpfel:

- Bohnapfel
- Gehrers Rambour
- Berner Rosenapfel
- Hauxapfel
- Grahams Jubiläumsapfel
- Welschisner
- Boskoop
- Josef Musch
- Jakob Fischer
- Salemer Klosterapfel
- Schöner aus Nordhausen
- Teuringer Rambour
- Kumpfenapfel
- Efringer Kurzstiel
- Gelber Bellefleur
- Gelber Berlepsch
- Spätblühender Wintertaffetapfel

Nüsse:

- Walnuß

Birnen:

- Gelbmöstler
- Schweizer Wasserbirne
- Mollenbusch
- Palmischbirne
- Grüne Jagdbirne
- Oberösterreichischer Weinbirne

Kirschen:

- Glemser
- Große Schwarze Knorpel
- Büttners Rote Knorpelkirsche

Zwetschgen und Pflaumen:

- Hauszwetschge
- Große Grüne Reneklode
- Nancy-Mirabelle
- Mirabelle aus Metz
- Hafer- oder Gebirgszwetschge