

Gemeinde Allmersbach im Tal

OT Allmersbach

Gewerbegebiet „Industriestraße 3“

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

Textteil mit Begründung

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Weissach im Tal, 23.06.2009 / 29.09.2009 / 15.12.2009
09.011



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

Gemeinde Allmersbach im Tal

OT Allmersbach

Gewerbegebiet „Industriestraße 3“

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

Textteil mit Begründung

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Verfasser:

- Rainer Heitzmann, Dipl. Ing.
Freier Stadtplaner SRL, Freier Landschaftsarchitekt
- Alexander Grauvogl, Dipl. Ing. (FH)

Weissach im Tal, 23.06.2009 / 29.09.2009 / 15.12.2009
09.011



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

INHALT

SEITE

1.	Anlass und Zweck der Planung	1
2.	Beschreibung des Geltungsbereichs	1
3.	Übergeordnete Planungen	2
4.	Städtebauliche und landschaftliche Konzeption	2
5.	Feststellung der UVP-Pflicht	3
6.	Ökologischer Ausgleich und Grünordnung	3
7.	Erschließung	4
8.	Ver- und Entsorgung	5
9.	Altlasten	5
10.	Baugrund und Schallimmissionen	5
11.	Bodenordnung	5
12.	Beleuchtung	5
13.	Flächenbilanz	6
14.	Kosten und Finanzierung	6
II.	Textliche Festsetzungen	7
	A. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
	B. Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)	11
	C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	11
	D. Hinweise.....	12
III.	Rechtsgrundlagen	14
IV.	Verfahrensvermerke	15
V.	Anlage: Externe Ausgleichsmaßnahme	16

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Allmersbach im Tal plant das Gewerbegebiet „Industriestraße 3“.

Es besteht ein dringlicher Bedarf für Erweiterung der Produktionsabteilung eines ortsansässigen großen Gewerbebetriebs.

Im seit 07.04.2007 rechtsgültigen gemeinsamen Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang mit dem Zieljahr bis 2015 ist ein geplantes Gewerbegebiet mit 1,36 ha Gewerbegebietsfläche und 0,63 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Dieses Gebiet soll in Abschnitten – entsprechend des Bedarfs – realisiert werden. Für einen 1. Abschnitt wird eine Fläche von 0,81 ha beplant. Diese gliedert sich in 0,59 ha Gewerbegebietsfläche, 0,05 ha private Grünfläche und 0,17 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Detaillierte innerbetriebliche Untersuchungen haben ergeben, dass für die Produktionshalle eine Länge von 72 m und eine Breite von 45 m erforderlich ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche reicht hierzu nicht aus. Somit wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Diesem Änderungsverfahren ging am 10.09.2008 ein Scoping-Termin voraus. Hier haben die von der Planung tangierten Behörden dem Vorhaben und dem Änderungsverfahren grundsätzlich zugestimmt.

2. Beschreibung des Geltungsbereichs

Lage, Abgrenzung, Nutzung

Das Plangebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet von Allmersbach im Tal. Es wird begrenzt:

im Osten: von der Tallandschaft des Lohwiesenbaches mit offenen Wiesen

im Süden: von bestehender gemischter Bebauung

im Westen: von der Industriestraße mit Gewerbegebietsbebauung und gemischter Bebauung / Wohnbebauung

im Norden: Friedhof mit Erweiterungsfläche.

Das Plangebiet enthält folgende von ost-west-verlaufenden Grundstücken; es werden jeweils die westlichen Abschnitte für das Gewerbegebiet beplant:

Flurstücke:

2467

2469

2471/1

2472/1

2472/2

2473

2474

Das Gebiet wird überwiegend als Wiese genutzt. Teilbereiche werden unregelmäßig gemäht; ein kleiner Teil im Norden wird als Parkplatz, z. T. geschottert benutzt.

Topographie

Das Plangebiet fällt generell in östlicher Richtung zur Taulaue des Lohwiesenbaches ab. Die Entfernung der Bebauung zum Lohwiesenbach beträgt ca. 67 m. Der Höhenunterschied im geplanten Baufeld beträgt ca. 4,1 m, einfallend von ca. 299 – 298 m üNN im Westen und auf 294,9 – 293,9 m üNN im Osten.

3. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart sind im Plangebiet keine regionalplanerischen Festsetzungen getroffen. Außerhalb des Plangebiets verläuft die westliche Abgrenzung eines Wasserschutzgebietes.

4. Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Gesamtkonzeptes zur Standortsicherung und Erweiterung eines großen ortsansässigen Gewerbegebiets (Firma Harro Höfliger GmbH). Die Baugrenzen ergeben sich aus den Anforderungen eines optimierten Betriebsablaufs für die Produktion und die Lagerung.

Unter Ausnutzung der Topografie des Geländes und aus Gründen einer Platz sparenden Bauweise wird das Gebäude in 2 Ebenen gebaut.

Die obere Ebene beinhaltet eine Fertigungshalle mit Anlieferung im Osten und Abfuhr im Westen.

Die EFH befindet sich auf einer Höhe von 299,25 m üNN. Die Höhe der Fertigungshalle beträgt max. 10 m über EFH; für technische Aufbauten ist eine Höhe von max. 2,0 m festgesetzt.

Unter der Fertigungshalle befinden sich auf die gesamte Grundfläche bezogen Lagerflächen mit einer Innenraumhöhe von 3,0 m.

Auf der Westseite von der Industriestraße aus ist das Gebäude ca. 10,00 m hoch zu sehen. Die Ostseite tritt incl. eines ca. 1,20 m hohen Sockels mit ca. 14,55 m in Erscheinung. Der Abstand zum südlichen Gebäude beträgt ca. 9,0 m. Im Norden grenzt der Erweiterungsbereich des Friedhofes an.

Landschaftliche Konzeption

Im Westen schließt an die Baufläche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an. Die Fläche mit einer Breite von 18 – 26 m wird mit hochstämmigen groß- und kleinkronigen Laubbäumen sowie naturnahen Hecken locker strukturiert.

In der Fläche entstehen Retentionsmulden zum Sammeln des Dachflächenwassers. Der Überlauf kann in den Lohwiesenbach eingeleitet werden; eine Versickerung ist aufgrund bindiger Böden, die nur schwach bis sehr schwach durchlässig sind, nur schwach gegeben. Große Teile des Wassers verdunsten; es sind somit wechselfeuchte Mulden.

Die Zwischenflächen zwischen den Gehölzen werden als extensive Wiese gepflegt.

Mit den gut und locker strukturierten Gehölzpflanzungen wird der große Baukörper nach Osten in die freie Tallandschaft gut eingebunden.

5. Feststellung der UVP-Pflicht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltpflicht durchzuführen. Diese ist im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) kann verzichtet werden, da das Vorhaben aufgrund seiner Größe unter 20.000 m² Grundfläche nicht UVP-pflichtig ist.

6. Ökologischer Ausgleich und Grünordnung

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltpflicht untersucht und im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung unter Teil B der Begründung dokumentiert.

Die Planung führt zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt und das Landschaftsbild.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere entsteht ein Verlust von Wiesen - Lebensräumen durch Überbauung. Dieser wird planintern z. T. auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und extern durch eine „Offenlegung des Lohwiesenbachs“ im Bereich der Ortsmitte beim Rathaus in Allmersbach im Tal ausgeglichen.

Beim Schutzgut Boden gehen Bodenfunktionen durch Versiegelung verloren. Trotz Stärkung der Bodenfunktionen im Bereich der Flächen für Naturschutz und der Grünflächen verbleibt ein Kompensationsdefizit, das nach einer monetären Berechnung schutzgutübergreifend kompensiert wird. Der Ausgleich erfolgt zusammen mit dem Schutzgut Pflanzen und Tiere durch eine „Offenlegung des Lohwiesenbachs“ im Bereich der Ortsmitte beim Rathaus in Allmersbach im Tal.

Für das Schutzgut Grundwasser gehen auf den versiegelten Flächen die Grundwasserneubildungsfunktionen verloren. Insgesamt liegt ein Grundwasser-Geringleiter vor. Durch die Rückhaltung von Dachflächenwasser und dessen Ableitung in eine Retentionsmulde wird der Eingriff minimiert.

Beim Schutzgut Luft und Klima erfolgt zunächst eine Verschlechterung im Bestand durch Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Überbauung. Die auf der Fläche bisher entstehende Frisch- und Kaltluft fließt in die Lohwiesenaue und von dort in die Ortsmitte. Aufgrund eines großen, südlichen Einzugsgebiets wird sich der Verlust an klimaaktiven Flächen nicht erheblich auswirken.

Das Landschaftsbild wird durch eine markante Baustruktur stark verändert. Zur Neugestaltung des Ortsrandes (Eingrünung) stehen im Norden ein 4 m breiter Streifen zur Verfügung. Bei einer späteren Erweiterung des Friedhofes sieht dessen Konzeption insgesamt einen 10 m breiten Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern vor. Der östliche Ortsrand wird durch die vorgesehenen Maßnahmen sehr abwechslungsreich gestaltet.

Im Planbereich werden durch grünordnerische Festsetzungen folgende Maßnahmen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert:

Pflanzgebote für das "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen." (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB):

- A) Pflanzgebot 1: Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzenliste 1
- B) Pflanzgebot 2: Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, kleinkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzenliste 2
- C) Pflanzgebot 3: Pflanzung von naturnahen Heckensträuchern gemäß Pflanzenliste 3.

7. Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von der Industriestraße aus mit Anlieferung auf der Ostseite über das Betriebsgelände und Umfahrt über die Südseite. Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden.

8. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Ein Wasseranschluss kann vom bestehenden Wassernetz aus verlegt werden.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist an das Gasnetz angeschlossen, ein Anschluss könnte hergestellt werden.

Stromversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist gewährleistet.

Schmutzwasser-/Regenwasserableitung

Das auf dem Grundstück anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser wird in das Kanalnetz eingeleitet.

Das auf den Dachflächen des Plangebiets anfallende Regenwasser wird in Sickermulden gesammelt. Ein möglicher Überlauf bei Starkregen wird in den Lohwiesenbach weitergeleitet. Hierzu wird ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis gestellt.

9. Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

10. Baugrund und Schallimmissionen

Die Baugrunduntersuchungen wurden vom Ing.-Büro Voigtmann, Winnenden, durchgeführt.

Die Einhaltung der erforderlichen Grenzwerte in der Nachbarschaft wurde in einem Schallimmissionsgutachten vom Büro W+W Bauphysik, Leutenbach, untersucht und in einem Bericht vom 02.07.2009 dokumentiert.

11. Bodenordnung

Die Firma erwirbt die erforderlichen Grundstücke bzw. ist im Besitz einiger Grundstücke.

12. Beleuchtung

Die zur Beleuchtung der Zu- und Abfahrt und der Hoffläche erforderliche Lichtanlage ist so zu gestalten, dass neben der Verwendung von tierfreundlichen Leuchtmitteln (streulichtarm und insektenverträglich) nur derjenige Bereich ausgeleuchtet wird, der für

den Betrieb erforderlich ist. Es sind entsprechende Reflektoren und Blenden zu verwenden; eine Lichtstreuung nach oben ist nicht zugelassen.

Da von der Beleuchtung vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft negative Auswirkungen - vor allem für Nachtfalter- ausgehen können, sind nur die Verkehrsflächen direkt zu beleuchten, eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden.

13. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	8.165 m ²
Baufenster	3.575 m ²
Hof- und Wegeflächen	1.840 m ²
Stellplätze	462 m ²
private Grünflächen	575 m ²
Fläche für den Naturschutz	1.713 m ²

14. Kosten und Finanzierung

Die öffentliche Erschließungsstraße ist bereits vorhanden.
Der Bauherr übernimmt alle weiteren Kosten.

Weissach im Tal, 15.12.2009

Gemeinde Allmersbach im Tal

HEITZMANNPLAN
Brüdener Straße 5
71554 Weissach im Tal

.....
Ralf Wörner
Bürgermeister

.....
Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Planverfasser

II. Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB u. § 16 BauNVO

Bauliche Nutzung - entsprechend den Einschrieben im Plan -

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Festsetzung nach § 1 (5) BauNVO: Nicht zulässig sind die nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 genannten Anlagen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke), sowie die unter Nr. 1 genannten Lagerplätze.

Festsetzung nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

Nicht zulässig sind die nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Festsetzungen nach § 1 (5) BauNVO: Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Es sind nur Betriebe zulässig, welche die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 54 dB(A) pro m² tags und 39 dB(A) pro m² nachts einhalten (§1 Abs. 4 BauNVO). Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für die Beurteilung der zulässigen Pegelanteile ist die vom jeweiligen Betrieb in Anspruch genommene Grundstücksfläche heranzuziehen. Es ist von einer Schallausbreitung von den Schallquellen zu den Immissionsorten nach DIN ISO 9613-2 auszugehen.

Als Grundlage für die Ermittlung der betriebsbezogenen Beurteilungspegel ist für den jeweiligen Betrieb eine Lärmimmissionsprognose nach TA Lärm durchzuführen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

EFH = Bezugshöhe nach § 18 BauNVO. Die Bezugshöhe in m üNN bindet nach oben und unten mit einer Toleranz von 0,30 m.

GRZ = 0,8 Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze

Höhe der baulichen Anlage nach § 18 BauNVO in Verbindung mit § 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Gebäudehöhe wird von der tatsächlich gewählten EFH (= 299,25 m üNN ± 0,30 m) bis Oberkante Attika gemessen und beträgt max. 10,0 m zulässig. Zusätzlich zur Gesamthöhe sind max. 2,0 m für technische Aufbauten zugelassen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

- a** = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Die Gebäudelängen dürfen 50 m überschreiten.

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

Die Länge des Gebäudes verläuft von Ost nach West, die schmalere Seite entlang der Industriestraße.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB, § 74 (3) Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung der EFH und der UFH, ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf zulässig.

Geländeänderungen und Stützmauern außerhalb des Baufensters sind bis zu 1,50 m zulässig.

7. Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf der überbaubaren Fläche zulässig.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - siehe Planeinschrieb
Die EFH ist mit einer Toleranz von 0,30 m nach unten bzw. nach oben einzuhalten.
- Die Gebäudehöhe wird von der tatsächlich gewählten EFH bis Oberkante Attika gemessen und beträgt max. 10,00 m zuzüglich max. 2,0 m für technische Aufbauten.

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen mit Pflanzgeboten sind gärtnerisch anzulegen.

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

Diese Flächen dienen dem ökologischen Ausgleich und der landschaftlichen Einbindung. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen, das Mähgut ist abzufahren. In den Flächen sind die Gehölze gem. Pflanzengebote 1 - 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Retentionsmulden dienen der kurzfristigen Aufnahme von Dachflächenwasser, welches kontinuierlich versickert und verdunstet und somit dem Landschaftswasserhaushalt wieder zugeführt wird. Ein möglicher Überlauf erfolgt in den Lohwiesenbach; hierzu wird ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis gestellt.

11. Standorte oder Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Standorte oder Flächen sind mit folgenden Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Standorte der Bäume können um max. 3 m gegenüber dem im Plan dargestellten Standort verändert werden.

Pflanzgebot 1: Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen, Arten gem. Pflanzenliste 1:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Pflanzgebot 2: Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, kleinkronigen Laubbäumen, Arten gem. Pflanzenliste 2:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hain-Buche

Pflanzgebot 3: Pflanzung und dauerhafte Pflege von naturnahen Hecken, Arten gem. Pflanzenliste 3:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gewöhnliche Hasel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Echte Hundsrose
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

12. Umsetzung und Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Als externe Ausgleichfläche wird dem Bebauungsplan folgende Maßnahme zugeordnet:

Es handelt sich um einen Teilbereich der „Offenlegung des Lohwiesenbachs und der naturnahen Umgestaltung des Allmersbachs“ nach den Plänen des Ing. Büros FRANK, Backnang, vom 29.05.2009 und der Plangenehmigung des Landratsamtes vom 20.10.2009.

Auszugleichen sind für das Schutzgut Boden eine Maßnahme in einem Wert von 12.250 EUR und für das Schutzgut Pflanzen und Tiere eine Maßnahme in einem Wert von 14.385 EUR; letzterer ergibt sich aus der Umrechnung der Kosten für eine Maßnahme zum Ausgleich von 23.974 Biotopwerkpunkten; bei einem Wert von 0,60 EUR / BWP beträgt der Ausgleichswert 14.385 EUR. Beide Ausgleichswerte addiert ergeben die Gesamtausgleichssumme von 26.635 EUR. Mit dieser Summe wird ein Bachabschnitt von ca. 30lfm finanziert; dieser Abschnitt errechnet sich aus der Gesamtlänge von 121lfm bezogen auf den Gemeindeanteil (Gesamtkosten 214.000 EUR) von 107.000 EUR; das sind für 1lfm ca. 884 EUR.

Der betroffene und zugeordnete Bachabschnitt ist im beiliegenden Planausschnitt in der Anlage dargestellt.

B. Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

1. Werbeanlagen (§74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen, insbesondere Leuchtreklamen, sind oberhalb der Gebäudeoberkanten nicht zugelassen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

2. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen nur aus Drahtgeflecht mit Stahl- oder Holzpfosten dürfen die Höhe von 1,80 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Geländehöhe). Generell ist von der Grundstücksgrenze ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

3. Solar- und Photovoltaikanlagen

Das Anbringen von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen ist zulässig und wünschenswert.

4. Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Das Dacheindeckungsmaterial darf nicht aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen bestehen.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB

- keine -

D. Hinweise

1. Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System.
2. Maßnahmen, bei denen auf Grund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Entnahme der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist unzulässig.
3. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, 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 hingewiesen.
4. Regelung zum Schutz des Bodens (BBodSchG, LbodSchAG, § 1a BauGB)
Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung außerhalb des Geltungsbereiches 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 Umweltministeriums, Baden-Württemberg.
Werden bei Erdbewegungsarbeiten Altlasten festgestellt, so ist das dem Fachbereich „Technik“ des Umweltschutzamtes, dem Gesundheitsamt sowie der Gemeinde mitzuteilen.
5. 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 Umweltschutzamt des Landratsamtes Rems-Murr zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

6. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 (3) Abs. 1 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
7. Vor Einreichen der Bauvorlagen sind Straßen- und Kanalhöhen örtlich aufzunehmen und in den Planunterlagen gemäß § 8 LBOVVO darzustellen.
8. Die zur Beleuchtung der Hofflächen und der Ein- und Ausfahrt erforderliche Lichanlage ist so zu gestalten, dass neben der Verwendung von tierfreundlichen Leuchtmitteln (streulichtarm und insektenverträglich) nur derjenige Bereich ausgeleuchtet wird, der für den Betrieb erforderlich ist. Es sind entsprechende Reflektoren und Blenden zu verwenden; eine Lichtstreuung nach oben ist nicht zugelassen. Da von der Beleuchtung vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft negative Auswirkungen - vor allem für Nachtfalter- ausgehen können, sind nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten, eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu vermeiden. Beim Baugesuch sind diese Hinweise nachzuweisen.
9. Gemäß der Verordnung zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers ist für die Versickerung des Niederschlagswassers oder der ortsnahe Einleitung in den Lohwiesenbach eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierzu ist ein formloser Antrag einschließlich Planunterlagen in 3-facher Fertigung beim Geschäftsbereich Umweltschutz einzureichen.

Gefertigt:

Weissach im Tal, 23.06.2009 / 29.09.2009 / 15.12.2009

.....
HEITZMANNPLAN
Dipl. Ing. Rainer Heitzmann

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- 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).
- Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Die **Landesbauordnung (LBO) für Baden - Württemberg** in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760)., vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695) und vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).
- Das **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193); geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381).
- 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 16.12.2005 S. 745).

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 | 23.06.2009 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt | am | 03.07.2009 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom | 13.07.2009 |
| | Erörterungstermin im Rathaus | bis | 14.08.2009 |
| 4. | Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | am | 22.07.2009 |
| | | vom | 13.07.2009 |
| | | bis | 14.08.2009 |
| 5. | Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 29.09.2009 |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 5
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am | 09.10.2009 |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom | 19.10.2009 |
| | | bis | 20.11.2009 |
| 8. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom | 19.10.2009 |
| | | bis | 20.11.2009 |
| 9. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am | 15.12.2009 |
| 10. | Genehmigungsverfahren (§10 Abs. 2 + 3 BauGB) | vom | |
| | | bis | |
| 11. | Ortsübliche Bekanntmachung von der Genehmigung
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am | |
| 12. | Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab | |

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

Allmersbach im Tal,

Gemeinde Allmersbach im Tal

.....
Ralf Wörner
Bürgermeister

V. Anlage: Externe Ausgleichsmaßnahme

