

Gemeinde Allmersbach im Tal

OT Allmersbach

Bebauungsplan "Wasenfeld- 3. Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften

Textteil mit Begründung

Planteil liegt in gesonderter Ausführung vor

Entwurf zur öffentlichen Auslegung



Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher, B.Sc. Stadt- und Raumplanung
Martin Schulzendorf, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Projektnummer: 20.070

Stand: 24.11.2020 / 23.02.2021

I	Begründung zum Bebauungsplan	1
I.1	Ziel und Zweck der Planung	1
I.2	Plangebiet	1
I.3	Städtebauliche Zielvorstellungen	1
I.4	Übergeordnete Planung	2
I.5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
I.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
I.7	Umweltverträglichkeit	4
I.8	Grünordnung	4
II	Textliche Festsetzungen	5
II.A	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
II.B	Örtliche Bauvorschriften	11
II.C	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	12
II.D	Hinweise	13
III	Rechtsgrundlagen	17
IV	Verfahrensvermerke	20
A	Anhang	21

I Begründung zum Bebauungsplan

I.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Allmersbach im Tal möchte Änderungen im Bereich des seit 07.04.2017 rechtskräftigen Bebauungsplans „Wasenfeld – 2. Erweiterung“ vollziehen und gleichzeitig das Gebiet in nordöstliche Richtung erweitern. Die Änderungen beziehen sich auf die Verbesserung der Erschließung im südlichen Bereich, sowie eine aus betrieblichen Gründen erforderliche Veränderung der Erschließungsstraße an deren nördlichem Ende. Hier soll die gemeinsame betriebliche Nutzung des nördlichen Erweiterungsbereichs mit dem südlich gelegenen Baufenster ermöglicht werden. Die Erweiterungsfläche ist bereits seit mehreren Jahrzehnten mit einem Gewerbegebäude (ehemaliger ANT-Turm) und einigen Nebengebäuden im planungsrechtlichen Außenbereich bebaut. Die Erweiterung dient der planungsrechtlichen Einbindung dieser direkt an das bisherige Gewerbegebiet angrenzenden Bereiche. Somit handelt es sich im Wesentlichen um eine planungsrechtliche Erweiterung auf seither im Außenbereich gewerblich bebauten Flächen. Die Bebauungsmöglichkeiten im Erweiterungsbereich richten sich in ihrer Dimensionierung und Höhenentwicklung nach den südlich angrenzenden Bereichen.

I.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Allmersbach, in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Wasenfeld - 1. Erweiterung, Änderung 1“ (Bebauungsplan rechtskräftig seit 02.08.2013). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke der Gemarkung Allmersbach mit der Nummer 1827 (Weg), 1836 und 1880/5 (Straßen Wasenfeld) teilweise und das Flurstück Nummer 1873/1 vollständig. Es wird von der Straße „Im Wasenfeld“ aus erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,13 ha Brutto-Fläche. Es grenzen an:

- im Norden: Landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: Gewerbebebauung „Wasenfeld - 1. Erweiterung, Änderung 1“
- im Süden: Gewerbebebauung „Wasenfeld - 2. Erweiterung“
- im Westen: Landwirtschaftliche Flächen

I.3 Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baukonzept des Bestandsgebietes wird aufgenommen, so dass städtebaulich eine hohe Übereinstimmung mit der vorhandenen Bebauung entsteht. Diese westliche Randlage ist auch zukünftig die einzige gewerbliche Entwicklungslage auf dem Gemeindegebiet und wurde bereits bei der bestehenden Gewerbegebietserweiterung "Wasenfeld - 2. Erweiterung" berücksichtigt und untersucht. Auch weiterhin soll eine Entwicklung nach diesem Konzept möglich sein. Der bestehende ehemalige Senderturm soll in die städtebauliche Gesamtkonzeption mit einbezogen werden. Zu berücksichtigen sind der regionale Grünzug und das Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, welche die spätere Entwicklung nach Norden und Westen begrenzen werden.

I.4 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart von 2009 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche und Gewerbebaufläche dargestellt. Nördlich, westlich und südlich grenzt das Gebiet ebenfalls an landwirtschaftliche Flächen an (vgl. Abb. 1). In der Umgebung grenzt im Westen ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an, das nicht von der Planung nicht tangiert wird.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang (2007 - 2015) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die 14. Änderung (Wasenfeld - 2. Erweiterung) bereits zum Großteil als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die baurechtliche Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung des ehemaligen ANT – Turms auf der nordöstlichen Teilfläche des vorliegenden Bebauungsplans, wird im Zuge der Berichtigung im FNP als Gewerbefläche dargestellt. Die VvG Backnang weist darauf hin, dass ein FNP-Änderungsverfahren aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung, für diesen Bereich nicht notwendig ist.

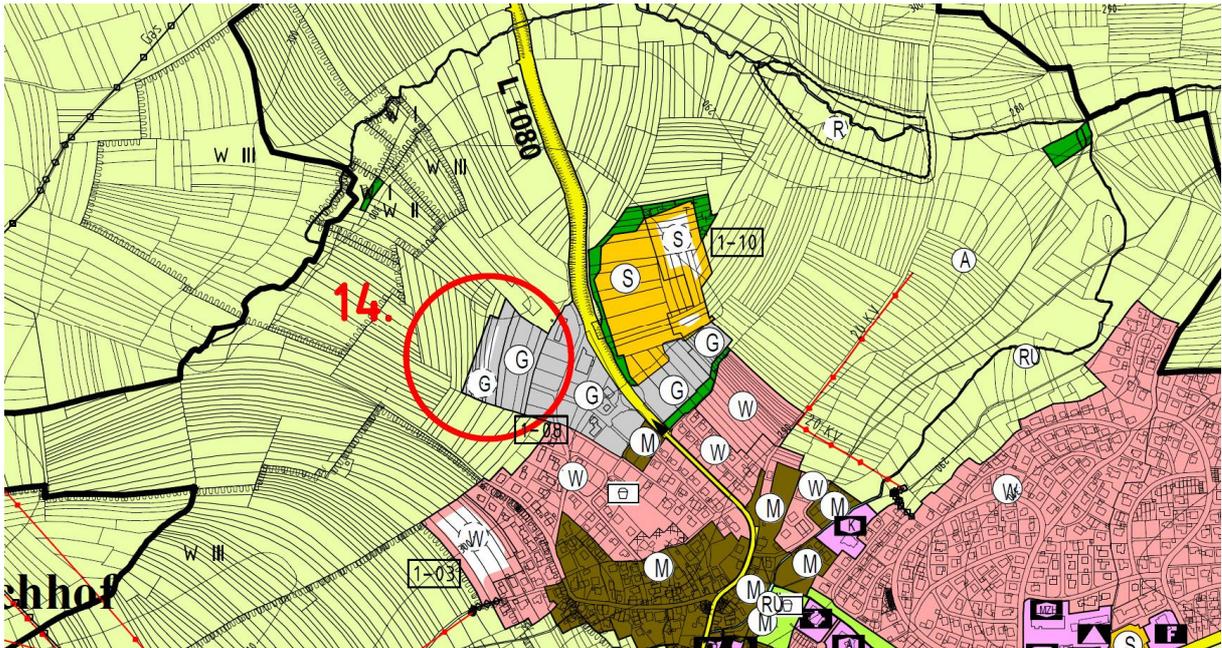


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 14. Änderung der vVG Backnang

Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht berührt. Die Hochwassergefahrenkarte zeigt, dass das Plangebiet von keinem Überschwemmungsgebiet tangiert wird.

I.5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der angrenzenden Nachbarschaft wird das Gebiet als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt. Die städtebauliche Ausformung des Gebietes wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der maximalen Höhenentwicklung der einzelnen Dachformen bestimmt.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der gewählten EFH (Erdgeschoßrohfußbodenhöhe in Metern ü. NN \pm 0,50 m) und der daran gebundenen maximalen Gesamthöhe des jeweiligen Baukörpers von 10,50 m geregelt. Die Baufenster sind so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung, noch Spielräume für die Ausformung der Baukörper bleiben.

Als Dachform sind folgende Möglichkeiten gegeben:

- Satteldächer (SD)
- Pultdächer (PD)
- Tonnendächer (TD)
- Flachdächer (FD)

Darüber hinaus sind öffentliche Grünflächen zur offenen Regenwasserableitung, ebenso wie Standorte für das Anpflanzen von Bäumen festgelegt.

I.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt durch die bestehende Erschließungsstraße „Im Wasenfeld“.

I.7 Umweltverträglichkeit

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung im weiteren Verfahren dokumentiert.

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange, wird eine artenschutzrechtliche Übersichtbegehung durchgeführt. Umfangreiche und aktuelle Datengrundlagen zur Kartierung der Feldlerche in diesem Bereich liegen bereits vor und können zur Beurteilung herangezogen werden. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden im Umweltbericht dokumentiert.

I.8 Grünordnung

Im Plangebiet wird durch Pflanzgebote eine Baumstruktur geschaffen. Die Standorte sind, nach genauer Bauplanung, um bis zu 5 m in ihrer Lage variierbar.

II Textliche Festsetzungen

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO:

Generell nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe sofern:

- Die Verkaufsstelle dem zulässigen Gewerbebetrieb räumlich und funktional zugeordnet ist und die Einzelhandelsnutzung in direkter Verbindung mit den jeweiligen Produktions-, Handwerks-, Reparatur- oder Veredelungsbetrieb steht, bzw. die eigens vor Ort hergestellten Produkte verkauft werden und die Verkaufsfläche untergeordnet ist.
- Untergeordnete Flächen sind diejenigen, die 20 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten. Die untergeordneten Flächen dürfen jedoch eine Fläche von 200 m² nicht überschreiten.

Festsetzungen nach § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO:

Nicht zulässig ist die nach § 8 Abs. 2 Nr.3 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstelle) und die nach § 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke).

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

3. Bauweise

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

a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung (§22 Abs. 4 BauNVO)

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung gemäß Planeinschrieb.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

6. Garagen und Nebenanlagen

(§ 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 14 BauNVO)

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

7. Hofflächen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze entlang der Erschließungsstraße durch Grünstreifen (Breite min. 1,0 m mit kleinkronigen Bäumen bepflanzt) in Abschnitte von max. 11 m Breite zu gliedern.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 + 2 BauNVO in Verbindung mit § 74 Abs. 1, Ziff. 1 LBO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch

- Die im Plan eingeschriebene Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) der baulichen Anlagen in m über NN, können gem. § 18 BauNVO um 0,50 m über- bzw. unterschritten werden.
- Gebäudehöhe (GH) = max. 10,50 m, ab gewählter EFH. Unabhängig von der Dachform handelt es sich um den obersten Gebäudepunkt.

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

Im Plangebiet ist dargestellt:

Öffentliche Straße. Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, etc. einschließlich deren Planungshöhen sind rein nachrichtliche Wiedergaben ohne Festsetzungscharakter.

10. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Gebiet bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zugelassen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zugelassen. Das bestehende sowie das geplante Gelände einschließlich aller Geländeänderungen müssen in vollem Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Zur Geländemodellierung soll der im Gelände anstehende Boden verwendet werden. Im Bereich der Grünflächen ist zur Geländemodellierung nur kultivierbarer Oberboden zulässig. In diesem Bereich gilt das Verschlechterungsverbot gemäß BBodSchG und BBodSchV.

12. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen dienen der landschaftlichen Einfassung des Baugebiets sowie der Lenkung und Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers. Die öffentlichen Grünflächen sind als artenreiche Fettwiese anzulegen und dauerhaft mit zweimaliger Mahd (erste Mahd bis Ende Juni, zweite Mahd ab Mitte September mit Abfuhr des Mahdguts) extensiv zu pflegen. Zur Ansaat dient eine standortgerechte, artenreiche Fettwiesenmischung mit mindestens 30 % Blumenanteil entsprechend Pflanzenliste 1 auf der Folgeseite.

Pflanzenliste 1 (artenreiche Fettwiese)

Produktionsraum 7, Ansaatstärke: 2 g/m² (20 kg/ha)

Blumen 30%		%
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	1,00
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel	0,50
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	0,10
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel	2,50
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	2,00
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	2,00
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau	0,70
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	1,80
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	2,00
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau	0,50
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	1,00
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn	0,30
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite	2,50
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee	1,20
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke	0,50
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	1,00
<i>Pimpinella major</i>	Große Bibernelle	0,50
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	2,80
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle	1,30
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	0,80
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	1,00
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf	0,40
<i>Scorzonerooides autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	0,30
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke	0,50
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut	1,00
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart	1,20
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee	0,60
		30,00
Gräser 70%		
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	2,00
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	3,00
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras	4,00
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	2,00
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse	4,00
<i>Cynosurus cristatus</i>	Weide-Kammgras	5,00
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras	2,00
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesenschwingel	8,00
<i>Festuca rubra</i>	Horst-Rotschwingel	17,00
<i>Helictotrichon pubescens</i>	Flaumiger Wiesenhafer	2,00
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras	5,00
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras	13,00
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer	3,00
		70,00
Gesamt		100,00

13. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten **Pflanzgebote** entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste 2 sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 5 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche abweichen.

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt, dass mindestens 4 m² zusammenhängende, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden muss. Die Baumscheibe ist mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterung oder andere nicht belebte Bodenabdeckungen. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 12 m³ Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge, etc.) zu schützen. Bei Pflanzungen sind die natürlichen Arten, ohne Sortenzüchtungen zu verwenden. Bei Standorten im direkten Straßenraum kann der Einsatz von Sorten sinnvoll sein. Für die Auswahl von geeigneten Sorten der aufgeführten Baumarten wird auf die jeweils aktuelle Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Straßenbäumen (GALK-Liste) verwiesen.

Pflanzenliste 2 (Pflanzgebot):

Kleinkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 15 cm

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	-	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornellkirsche (Baumform)
<i>Sorbus aria</i> 'Majestica'	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume

An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen im Übergang zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbisschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen.

Die im Lageplan gekennzeichneten **Pflanzbindungen** entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste 3 sind, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Pflanzenliste 3 (Pflanzbindung):

Sträucher, mind. 2x verpflanzt im Container oder als Ballenware 60-100cm.

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

II.B Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

zugelassen sind für Hauptdächer:

- Satteldächer (SD)
- Pultdach (PD)
- Tonnendach (TD)
- Flachdach (FD) (Flachdächer können genutzt werden als Dachgarten, mit Solareinrichtungen belegt oder begrünt werden).

nicht zugelassen sind:

- Dachdeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei oder Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können.

b) Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Es gelten die Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde Allmersbach im Tal.

c) Fassadengestaltung:

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

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen, insbesondere Leuchtreklamen sind oberhalb der Gebäudeoberkante nicht zugelassen.

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

- Einfriedigungen sind zugelassen als Doppelstabmatten-, Maschendraht- und Holzzaun incl. Sockel bis 2,0, m und als freiwachsende und geschnittene Hecken mit Laubgehölzen bis 2,0 m.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mit dem Einreichen der Baugesuche ist durch Schnitte durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, mögliche Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

5. Geländeänderungen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Geländeänderungen durch Aufschüttungen bis 2,0 m zugelassen.

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

Für alle Grundstücke erfolgt die Rückhaltung von Dachflächenwasser in einen Retentionsbehälter (Volumen: 3 m³ pro 200 m² Dachfläche). Von dort wird das Wasser zeitverzögert in den Mischwasserkanal eingeleitet.

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

- keine -

II.D Hinweise

1. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Wasserschutz

Oberflächenwässer der Landschaft und der Dächer, sind in den südlichen Grundstücken durch Einleitung in den offenen Entwässerungsgraben wieder dem Landschaftswasserhaushalt zuzuführen.

Grundwasser

Im Fall von anstehenden oder umlagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhaben mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Stark gespanntes Grundwasser mit potenziellen, artesischen Druckbedingungen im Bereich der Erfurt-Formation (Letten- bzw. Unterkeuper) kann am Planungsstandort nicht ausgeschlossen werden.

3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der im LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Lösslehm überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden- Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur

Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

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

Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Es wird empfohlen, den Lösslehm auf seine Eignung als Ziegeleirohstoff zu prüfen und nach Möglichkeit dieser Verwendung zuzuführen.

Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Freiflächen:

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschleppen des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen ausgeführt werden.

5. Böschungen

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

6. Erdarbeiten

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

7. Nutzung der Solarenergie

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

8. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

9. Beleuchtungsanlagen

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

10. Zisternen

Es wird empfohlen zur Regenwassernutzung Zisternen einzubauen. (ggf. gibt es hierzu auch Förderprogramme). Retentionsbehälter sind gem. §74 Abs. 3 Nr. 2 LBO für 3 m³ pro 200 m² Dachfläche festgesetzt.

Hinweise:

- Sofern mit diesem Wasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an den Wasserentnahmehahn ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" angebracht wird und gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung ein Verbot einer Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung beachtet wird.
- Sollte darüber hinaus eine Verwendung des Wassers innerhalb des Wohnhauses vorgesehen sein, hat die Sammlung des Regenwassers über eine Filterung zu erfolgen; hierzu wird auf die DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen.
- Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser wird dem Mischwasserkanal zugeleitet. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen. Der Betreiber der Brauchwasseranlage muss sich gegenüber der Bauverwaltung schriftlich verpflichten, keine Verbindung zwischen Trinkwasser und Nichttrinkwasserleitung herzustellen und jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung und Haftung des Grundstückseigentümers betrieben.
- Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" ist zu beachten (siehe Anlage).
- Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen.

11. Leitungszone

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlage der Telekom. Die Lage der TK-Anlagen kann dem Plan in Anhang A.2 entnommen werden. Die TK-Anlagen sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu sichern.

III Rechtsgrundlagen

BauGB (2004): Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) m. W. v. 05.01.2018.

BauNVO (1990): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017.

Regionalplan Region Stuttgart (2009): Regionalplan Region Stuttgart in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2010 (Nr.44/2010); zuletzt geändert durch die Teiländerung des Regionalplans für die Region Stuttgart zur Festlegung von regionalen Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen im Korridor der Bundesautobahn A81 vom Engelbergtunnel bis zur nördlichen Regionsgrenze. Eintritt der Verbindlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Landesplanungsgesetz (LplG) mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger Baden-Württemberg Nr.32 vom 19.08.2016.

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

PlanzV 90 (1990): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinien 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. 05 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.

WG BW (2013): Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17 S. 389); zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99) in Kraft getreten am 11. März 2017.

BNatSchG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) m. W. v. 05.01.2018.

NatSchG (2015): Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015; in Kraft getreten am 14.07.2015 (GBl. S. 585).

Ökokonto-Verordnung ÖKVO (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO). – vom 19. Dezember 2010. – Gesetzblatt für Baden-Württemberg. - S. 1089 – 1123.

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7); zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 vom 10.06.2013, S. 193).

Vogelschutzrichtlinie (2009): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. In Kraft getreten am 15. Februar 2010.

BBodSchG (1998): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502); zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

BBodSchV (1999): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554); zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

WHG (2009): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

BImSchG (2013): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 17. Mai 2013; zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

TA Luft (2002): Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002.

TA Lärm (1998): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert am 08.06.2017 (BGBl. I S. 1274)

DSchG - BW (1983): Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 6. Dezember 1983; zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99).

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

IV **Verfahrensvermerke**

- | | | | |
|-----|--|------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss am
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 24.11.2020 |
| 2. | Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung | am | 24.11.2020 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und Nr. 2
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt | am | 03.12.2020 |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom
bis | 14.12.2020
25.01.2021 |
| 5. | Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom
bis | 14.12.2020
25.01.2021 |
| 6. | Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | ... |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am | ... |
| 8. | Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | ...
... |
| 9. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | ...
... |
| 10. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am | ... |
| 11. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 10 und
Rechtsverbindlichkeit (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am | ... |

Ausfertigung:

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

Gemeinde Allmersbach im Tal, den

.....
Ralf Wörner, Bürgermeister

A Anhang

A. 1 Merkblatt - Bodenschutz bei Baumaßnahmen



REMS-MURR-KREIS

Seite 1 von 2

Bodenschutz bei Baumaßnahmen

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.
2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleppen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.
4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrüntem Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.
5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem

Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6. Für den Umgang mit Böden, die für eine bodennahe Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftes Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.
7. Durch die seit September 2019 gültige DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ wird eine bodenkundliche Begleitung von Baumaßnahmen bei Inanspruchnahme von Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden sowie bei Baumaßnahmen, die eine Eingriffsfläche von 5.000 m² übersteigen, zwingend erforderlich. Der baubegleitende Bodenschutz besteht dabei aus einem Bodenschutzkonzept, welches im Vorfeld der Maßnahme zu erstellen ist und alle notwendigen Maßnahmen des baubegleitenden Bodenschutzes enthält und einer fachlichen Baubegleitung (Sachverständige/r im Bereich Bodenschutz), durch die die Umsetzung der dargestellten Maßnahmen kontrolliert und dokumentiert werden. Die konkreten Inhalte des Bodenschutzkonzeptes sind in Tabelle 3 der DIN 19639 dargestellt. Auch bei Baumaßnahmen, bei denen eine bodenkundliche Baubegleitung gem. DIN 19639 nicht zwingend erforderlich ist, kann eine solche Begleitung sinnvoll sein, um die Vorgaben zum Bodenschutz bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und die optimale Umsetzung von Maßnahmen zum Bodenschutz zu erleichtern.

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

A. 2 Lageplan der Bestandleitungen der Telekom Deutschland GmbH

