



Stadt Weinstadt
Gemarkung Großheppach
Rems-Murr-Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„Brückenstraße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise	5
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
1.5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	6
1.6	Garagen	6
1.7	Nebenanlagen	6
1.8	Grünflächen	7
1.9	Flächen für Hochwasserschutzanlagen / Aufschüttungen	7
1.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
1.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	8
1.12	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	9
2	Örtliche Bauvorschriften	10
2.1	Äußere Gestaltung	10
2.2	Werbeanlagen	10
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	10
2.4	Außenantennen	11
2.5	Niederspannungsfreileitungen	11
2.6	Stellplatzverpflichtung	12
2.7	Ordnungswidrigkeit	12
3	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	13
3.1	Duldungspflicht	13
3.2	Artenschutz	13
3.3	Baugrund	13
3.4	Altablagerung	13
3.5	Grundwasser	13
3.6	Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	14
3.7	Hochwassergefährdung	15
3.8	Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten	16
3.9	Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm)	16
3.10	Gewässerrandstreifen	17
3.11	Heizölverbraucheranlagen	18
3.12	Bodenschutz	18
3.13	Zisternen / Brauchwasseranlagen	19
3.14	Denkmalschutz	19
3.15	Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	19

Anlagen:

- 1 - Geländeschnitt 1 – Ansicht Süd, Maßstab 1:200, Stand 04.06.2020
- 2 - Geländeschnitt 2 – Ansicht Ost, Maßstab 1:200, Stand 04.06.2020
- 3 - Geländeschnitt 3 – Ansicht Ost, Maßstab 1:200, Stand 04.06.2020
- 4 - Geländeschnitt 2 vergrößert – Ansicht Ost, Maßstab 1:100, Stand 04.06.2020
- 5 - Geländeschnitt 3 vergrößert – Ansicht Ost, Maßstab 1:100, Stand 04.06.2020
- 6 - Pflanzliste, Stand 04.06.2020
- 7 - Merkblatt Bodenschutz bei Baumaßnahmen, Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Stand 10.02.2020

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- GemO: Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 578, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37).

Verfahrensvermerke

(im Verfahren nach §13a BauGB)

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
ortsübliche Bekanntmachung am 24.10.2019
am __.__.2020
- Offenlagebeschluss am __.__.2020
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
ortsübliche Bekanntmachung am __.__.2020
öffentliche Auslegung vom __.__.2020 bis __.__.2020
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) am __.__.2020
- Satzungsbeschluss am __.__.2020
- Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
ortsübliche Bekanntmachung am __.__.2020

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

WA : Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- WA:**
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe-

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- WA:**
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

- WA:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH):

Die Höhenlage der Gebäude ist durch Eintrag der EFH (Rohfußboden) im Lageplan festgesetzt und bezieht sich auf NN-Höhen im neuen System.

Die festgelegte und im Plan eingetragene EFH ist zugleich der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhenfestsetzung.

Die festgesetzte EFH darf nicht unterschritten werden.

Gebäudehöhe (GH):

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) ist der senkrechte Abstand von der jeweiligen im Lageplan eingetragenen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes / bauliche Anlage.

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

WA:	GH 1:	max.	3,50 m
	GH 2:	max.	6,50 m
	GH 3:	max.	4,00 m
	GH 4:	max.	7,00 m

Für Geländer bzw. Brüstungen von Terrassen etc. darf die GH 1 und GH 3 um max. 1,0 m überschritten werden.

Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) bzw. innerhalb der für Garagen vorgesehenen Flächen (Ga) dürfen eine Gebäudehöhe von 3,0 m bezogen auf die für das Baugrundstück maßgeblich festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten.

Ausnahme: Für Garagen mit integrierten Doppelparkern (vertikales Parksystem) darf die Höhe zusätzlich um 0,5 m erhöht werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

WA: 0,60

1.2.3 Anzahl Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird festgesetzt:

WA: II

1.3 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- a** abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Kettenhäuser

An die östlichen Grundstücksgrenzen muss über mind. 2 Geschosse mit einer Wohnbebauung angebaut werden.

Abstandsflächen zu diesen Grenzen sind nicht erforderlich.

An die westlichen Grundstücksgrenzen muss über mind. 1 Geschoss mit Garagen / Carports angebaut werden.

Abstandsflächen zu diesen Grenzen sind nicht erforderlich.

- o offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO
Einzel- und Doppelhäuser
Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen für Garagen innerhalb der ausschließlich für diese bestimmten Flächen (Ga) sind nicht erforderlich.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

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

Ausnahmen: Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der jeweils südlichen Baugrenze durch Balkone um bis zu 2,0 m sowie mit Terrassen um bis zu 4,0 m zugelassen werden.

1.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen wird auf max. 3,0 m festgesetzt.

1.6 Garagen

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

a) Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den für Garagen vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den für Garagen (GA) sowie für Tiefgaragen vorgesehenen Flächen (TGa) zulässig.

1.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 14 BauNVO)

a) Nebenanlagen als Gebäude

Oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude (Schuppen, Gewächshäuser etc.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) je Baugrundstück in Summe nur bis zu einer Größe von max. 20 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Höhe von max. 2,5 m zulässig, sofern keine anderen planungsrechtlichen Belange (Grün- bzw. Pflanzgebotsflächen etc.) betroffen werden.

Diese müssen zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

b) Sonstige Nebenanlagen

Oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Gebäude sind (Zugänge, Treppen, Stützmauern, Werbeanlagen, Spielgeräte, Müllbehälter etc.), sind in einem Abstandsbereich von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

Müllbehälter sind einzuhausen

c) Nebenanlagen zur Versorgung

Die der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Telekommunikation, Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser etc.) sind als Ausnahme zulässig.

1.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche.

Nutzungszweck Grünanlage, Gewässerabstand mit Wirtschaftsweg zur Gewässerbewirtschaftung.

Eine direkte Tiefgaragenzufahrt von der Bruckwiesenstraße auf das östlichste Baugrundstück ist zulässig.

1.9 Flächen für Hochwasserschutzanlagen / Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b i.V.m. Nr. 17 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan und Anlage Geländeschnitt.

Hochwasserdamm.

Die verpflichtende Auffüllung ist durch eine angepasste und gleichmäßige Anhebung der vorhandenen Böschung zur Rems hin bis zur nördlichen Kante der eingezeichneten Dammfläche ohne Lücken und Unterbrechungen herzustellen.

Die Auffüllungen sind mind. bis zur jeweils eingetragenen Mindesthöhe (prognostizierte Überschwemmungshöhe HQ extrem) herzustellen.

Zu den ggf. tieferliegenden Grundstücksteilen hin kann entlang der nördlichen Kante der Dammfläche eine Stützmauer errichtet werden, diese darf die Oberkante der Erdauffüllung jedoch nicht überragen.

Die Dammkante darf durch Bauteile nicht überschritten werden.

Die Böschungfläche zur Rems hin ist dauerhaft extensiv zu begrünen.

Abgrabungen sind in diesem Bereich grundsätzlich nicht zulässig.

Bauliche Anlagen (Zäune, Mauern etc.) oder wesentliche Geländeänderungen, welche den Wasserabfluss behindern könnten, sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Interne ökologische Aufwertungsmaßnahmen

▪ Nisthilfen / Insektenhotel (Maßnahme A1)

Je Baugrundstück ist mind. 1 geeignete Nisthilfe mit Katzen- und Marderschutz für Höhlenbrüter etc. dauerhaft anzubringen und zu unterhalten.

Alternativ kann auch ein Insektenhotel mit mind. 0,5 m² Fläche angebracht und dauerhaft unterhalten werden.

Empfehlung Nisthilfe:

- Nisthöhle mit Fluglochweite 30 x 45 mm (Meisen, Gartenrotschwanz, Schnäpper, Sperling etc.) mit Rückzugswinkel für Fledermäuse
- Nisthöhle mit Fluglochweite 27 mm (div. Meisen etc.) mit Rückzugswinkel für Fledermäuse
- Nischenbrüterhöhle Fluglochweite 30 x 50 mm (Rotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper etc.)

b) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Eine Rodung evtl. vorhandener Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.
- Der Oberboden innerhalb des Baufeldes und evtl. Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.
- Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden
- PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (siehe Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen)
- Reduzierung von Versiegelungen
- Verbot von flächenhaften Schotterungen (siehe Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen)
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1)
- Dachbegrünungen (siehe Pflanzgebot 2)

1.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

Die eingezeichneten Baumstandorte sind geringfügig variabel, die Art und Anzahl je Baugrundstück ist verbindlich einzuhalten.

Gehölzempfehlung siehe Pflanzliste 1.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) sind zu beachten.

Pflanzgebot 1 (PFG 1) - Durchgrünung des Baugebietes

Anpflanzung von Laubgehölzhochstämmen gem. Einzeichnung im Lageplan.



Straßenseitige, dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Laubbaums (kein Obst- oder Nadelbaum) in Verbindung mit einem mind. 2,0 x 2,0 m großem dauerhaft extensiv begrünem Pflanzbeet.



Gartenseitige, dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Obstbaums.

Pflanzgebot 2 (PFG 2) – Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (einschließlich Garagen und Carports) bis einschließlich 5° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Terrassen, Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte, Aufzüge etc.) sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig.

Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 12 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

1.12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Dauerhafte Erhaltung und Pflege von vorhandenen Laubbäumen.

Hinweis: Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend durch heimische bzw. standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer

a) Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig: Flachdächer (FD).

b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) sind einzuhalten:

Flachdächer (FD): 0° - 5°

c) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig.

d) Dachdeckung

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

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

e) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe Pflanzgebot 2).

2.1.2 Fassaden

Fassaden sind in 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)

Werbeanlagen auf Dächern und Werbeanlagen mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht bzw. selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen (Oberkante) darf die maßgebliche Bezugshöhe des Baugrundstücks um max. 2,5 m überragen.

Je Grundstück sind Werbeanlagen in Summe nur bis max. 1,0 m² Ansichtsfläche 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 anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Hierzu sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden. Lose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Schotterungen (Schottergärten) sind unzulässig.

Versiegelungen und Befestigungen sind grundsätzlich zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren.

2.3.2 Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern insgesamt nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, in einem Abstand von 2,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur bis max. 0,8 m Höhe.

Entlang der Rems ist eine möglichst gleichmäßige und geringfügige aber verpflichtende Angleichung der vorhandenen Böschung als Hochwasserschutzmaßnahme bis mind. zur prognostizierten Überschwemmungshöhe eines extremen Hochwasserereignisses (HW extrem) verpflichtend vorzunehmen (siehe Flächen für Aufschüttungen und Anlage Geländeschnitt).

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) sind zu beachten.

2.3.4 Einfriedungen

Die Höhe aller Einfriedungen inkl. Auffüllungen und Stützmauern etc. in einem Abstand von 2,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen diese zusammen um max. 0,8 m überragen.

Zu öffentlichen Grünflächen sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) aus heimischen Gehölzen und offene tote Einfriedungen (Maschendraht- / Doppelstabmattenzäune etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,2 m Höhe zulässig, jedoch nicht innerhalb der Überschwemmungsflächen (HQ extrem).

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) sind zu beachten.

2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig. Sie müssen farblich auf die Fassade angepasst werden.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung bis einschl. 60 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- pro Wohnung über 60 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

2.7 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO er-
gangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Weinstadt, den __.__.2020

Thomas Deißler, Erster Bürgermeister

3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

3.1 Duldungspflicht

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

3.2 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.

3.3 Baugrund

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Altablagerung

Siehe nachrichtliche Einzeichnung im Lageplan.

Das Plangebiet ist größtenteils im Altlastenkataster des Rems-Murr-Kreises als Altablagerung unter der Flächen-Nr. 03119-00 geführt (aufgefüllter Altarm der Rems). Für die Wirkungspfade Boden-Nutzpflanze und Boden-Mensch ist die Fläche mit dem Handlungsbedarf / Kriterium der Orientierenden Untersuchung (OU) vermerkt.

Eine ergänzende Altlastenuntersuchung wurde durchgeführt (siehe Anlage „Untergrunduntersuchung“ zur Begründung).

3.5 Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen. (§ 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz WG für Baden-Württemberg).

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Anfallendes Hangwasser bzw. Schichtwasser ist vor Ort zu versickern.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Flüssigkeiten in den Untergrund, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, ausgeschlossen ist.

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

3.6 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind i. d. Regel mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich. Die Versickerungsmulde sollte ggfs. über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zur örtlichen Kanalisation verfügen.

Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.

3.7 Hochwassergefährdung

Siehe nachrichtliche Einzeichnung im Lageplan.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der südlichste Teil des Plangebietes bei hundertjährigen Hochwasserereignissen (HQ 100) im Überschwemmungsbereich der Rems.

Dabei bedeutet beispielsweise HQ100 die Abflussmenge [m³/s], welche statistisch gesehen einmal in 100 Jahren auftritt.

Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gelten die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ 100), als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten.

Es sind bauseits ausreichende Schutzvorkehrungen gegen eine Hochwassergefährdung vorzusehen. Für extremere Ereignisse als HQ 100 besteht eine erhöhte Hochwassergefahr / Schadenspotential.

In hochwassergefährdenden Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS).

Wird der Planbereich eines Bebauungsplanes oder eines Einzelbauvorhabens bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt, sind bei der Umsetzung des Vorhabens die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sowie der § 10 der Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe (VAwS) zu beachten.

Folgendes ist darunter zu verstehen:

Unter Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge versteht man Verhaltens-, Bau- und Risikovorsorge. Verhaltensvorsorge setzt voraus, dass die im Falle eines Hochwassers Betroffene wissen, wie sich Hochwasserereignisse auf Grundstücke und Einrichtungen auswirken können bzw. sich in der Vergangenheit ausgewirkt haben. Die Betroffenen sind verpflichtet, sich selbstständig Informationen über und bei Hochwasserereignissen zu beschaffen sowie sich über das notwendige Verhalten im Hochwasserfall zu informieren.

In Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

- Das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer Ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden.
- Die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen.

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

3.8 Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der direkten Lage an der Rems ist bei Starkregenereignissen, Schneeschmelzen etc. mit eindringendem Niederschlags- und ansteigendem Grundwasser zu rechnen.

Bei der Bebauung sind daher besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bauliche Eigensicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier Grund- und Oberflächenwasser) erforderlich.

Empfohlen werden u.a. wasserdichte und überflutungssichere Keller (inkl. Abgänge, Lichtschächte, Lüftungen etc.) sowie ggf. Geländemodellierung auf den Baugrundstücken zum Fernhalten / Vorbeileiten von Oberflächenwasser am Gebäude oder Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe über das abflussrelevante umliegende Gelände.

3.9 Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm)

Siehe nachrichtliche Einzeichnung im Lageplan.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Bundesstraße 29 (B 29) und der Bruckwiesenstraße vorbelastet (siehe Anlage zur Begründung „Schallgutachten“).

Für Gebäude / Gebäudeteile in den nachrichtlich dargestellten Lärmpegelbereichen müssen die jeweiligen Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise) in der jeweils aktuellen Ausgabe eingehalten werden.

Die DIN 4109 wurde in Baden-Württemberg mit Wirkung zum 01. Januar 2018 durch die Verwaltungsvorschrift „Technische Baubestimmungen (VwV TB)“ bzw. die Änderung der Landesbauordnung „LBO“ vom 30. November 2017 verpflichtend eingeführt.

Von den Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen kann ggf. abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und die Technischen Baubestimmungen eine Abweichung nicht ausschließen. Dies ist ggf. der Fall, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund des Inkrafttretens neuer Regelwerke, anderweitiger aktiver Schallschutzmaßnahmen, der zwischenzeitlichen Errichtung abschirmender Gebäude oder dem dauerhaften Eintritt von geänderten Rahmenbedingungen wie z.B. einer reduzierten Verkehrsbelastung oder Geschwindigkeitsreduzierung etc.).

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

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen, Schlafräume einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Nachrichtliche Widergabe:

Tabelle 7 der DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau; Stand Juli 2016.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstät-	Büroräume ^(a) und Ähnliches

			ten, Unterrichtsräume und Ähnliches	
	dB	R' w,ges des Außenbauteils dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	(b)	50	45
VII	> 80	(b)	(b)	50

^(a) 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.

^(b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Hinweis:

Bezugsquelle DIN 4109: Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin, www.beuth.de

3.10 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen gem. Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in der Regel im Innenbereich 5 m und im Außenbereich 10 m breit.

Eigentümer der Bäche und Flüsse sind Gemeinden, Städte oder das Land. Sie sind gesetzlich dazu verpflichtet, naturnahe Gewässer zu erhalten oder zu schaffen.

Lagerung von Kompost, Holz, Bauschutt sowie die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen (Befestigung der Ufer mit Mauern oder sonstigen Materialien etc.) sind unzulässig.

Bäume und Sträucher sind zu erhalten, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist nicht erlaubt.

Wasserentnahmen sind nur mit Handschöpfgeräten (z.B. Gießkanne oder Eimer) erlaubt. Die Entnahme mit Pumpen bedarf einer rechtlichen Zulassung.

Die Anwendung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Pflanzenschutzmittel, Dünger etc.) ist verboten.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

Weitere Informationen können dem Faltblatt „Tipps und Informationen für Gewässeranlieger“ unter <http://wbw-fortbildung.net/pb/,Lde/Home/Taetigkeiten/Tipps+fuer+Gewaesseranlieger.html> entnommen werden.

Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Gemäß Wassergesetz (WG) verboten sind:

1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
3. die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten ist:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

3.11 Heizölverbraucheranlagen

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in Risikogebieten (=HQ extrem) gemäß § 78c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten.

Eine Ausnahme davon ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich und ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3.12 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 Wasserwirtschaft beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

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

3.13 Zisternen / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 4 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen. Hinweis: Das Arbeitsblatt kann u.a. bei der Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas und Wasser mbH (www.wvgw.de) erworben werden.

3.14 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.15 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.