

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „An den Remstal-Quellen“

begrenzt wird der Geltungsbereich durch

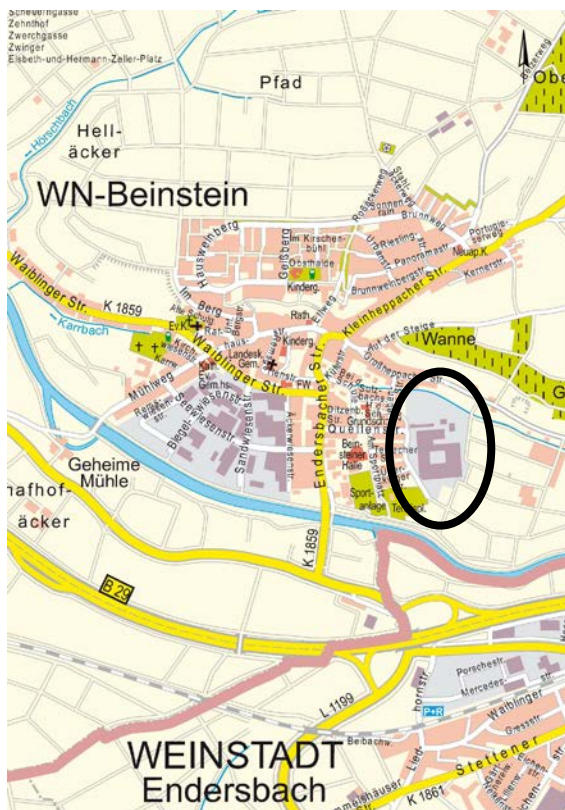
- den Sulzbach und das Flst. Nr. 4004 im Norden,
- Teile der Flurstücke 3950, 3951, 3955, 3957 - 3961 und dem Wassergraben (Flst. Nr. 4001) im Osten,
- die Teile der Flurstücke 3801, 3804, 3805, 3958/1, 3807 – 3809, 3826 und 3827 im Süden,
- die Bebauung entlang der Liebenzeller Straße und der Quellenstraße (Flst. Nr. 3802) im Westen.

Planbereich 12, Gemarkung Beinstein

Textliche Festsetzungen

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand 22.03.2012 mit Ergänzungen vom 15.10.2012 / 28.12.2012



Kartenausschnitt

TEXTFESTSETZUNG

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

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

WA 1 – 9b: Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

WA 1 – 9b: Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Solaranlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig.

SO = Sonstiges Sondergebiet - Sportplatz - § 11 BauNVO

SO 1 Sportplatz mit Infrastruktur (z. B. Flutlichtanlage, Zuschauerplätze, Banden, Zaun)

SO 2 Stellplätze und Gebäude für die Sportanlage sowie unterirdische Anlagen für Einrichtungen im Zusammenhang der Energie-/Wärmeversorgung die der Versorgung des Plangebiets dienen (z.B. Eisspeicher, Quelfassungen).

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von oberirdisch erstellten Stellplatzanlagen und deren Zufahrten bis zu 50% überschritten werden. (§19 Abs. 4 BauNVO)

WA 5 und 9a: Werden mehr als 60% der gemäß Stellplatzverpflichtung (Ziffer. 2.9) notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage (Garage unterhalb der Geländeoberfläche) untergebracht, kann eine Überschreitung der GRZ für Stellplatzanlagen und deren Zufahrten bis zu maximal von 0,8 (Kappungsgrenze) zugelassen werden. (§19 Abs. 4 BauNVO)

1.1.3 Maßgebende Grundstücksfläche (MGF)
(§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

1.1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

In den Baugebietsteilen WA 1 bis WA 4, WA 6a bis WA 8 und WA 9b ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.

In den Baugebietsteilen WA 5 und WA 9a ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 6 pro Wohngebäude beschränkt. Im WA 5 sind bei maximal zwei Gebäuden bis zu 8 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.1.5 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe (TH_{max} = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Dachhaut) sowie die maximale Gebäudehöhe (GH_{max} = Oberkante Attika) wird als Höchstmaß über der Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante fertiger Straßenendbelag) der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße (s. Tabelle unten), gemessen in der Mitte des Gebäudes, festgesetzt.

Quartier	Maßgebliche Erschließungsstraße
WA 1, WA 3a	Planstraße A
WA 2, WA 3b	Planstraße B
WA 4, WA 5, WA 6b	Planstraße D
Wa 6a	Planstraße C
WA 7	Planstraße E
WA 8	Planstraße F
WA 9a, WA 9b	Planstraße H
SO 2	Planstraße G

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen die Traufhöhen gegenüber dem baulich verbundenen Gebäude ausnahmsweise nur um maximal 1,0 m abweichen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn diese durch die Gelände- sowie Straßenhöhen bedingt sind, oder das Ortsbild durch die Abweichung nicht beeinträchtigt wird.

In den Baugebietsteilen WA 3a bis WA 8 kann eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe für eine Erhöhung der Attika um 0,3 m als Sichtschutz für die Solaranlagen zugelassen werden.

Hochwasserwassergefahr:

Das Ingenieurbüro Brandt-Gerdes-Seitzmann Wasserwirtschaft GmbH (BGS) hat die Wasserspiegellage unter Berücksichtigung der flussaufwärts liegenden Rückhalteräume bei Lorch und Schorndorf berechnet. Der korrespondierende 100-jährliche Wasserstand liegt bei 227,20 m üNN.

Aufgrund der Hochwassergefahrsituation im Plangebiet sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich:

- Aufenthaltsräume in Untergeschossen sind unzulässig;
- sämtliche Öffnungen zum Untergeschoss sind nach Möglichkeit oberhalb von 227,20 m üNN anzuordnen bzw. Hochwasserfest auszuführen;

- bei den Entwässerungsleitungen sind zwingend Rückstauklappen einzubauen. (s. dazu auch Ziffer 4.1 Hochwassergefahr/-schutz, 5.2 Grundwasserschutz, 5.8+5.9 Baugrundgutachten)

THmax siehe Planeinschrieb

GHmax siehe Planeinschrieb

Haustechnische Anlagen und Brüstungen über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen sind bis zu 10% der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Dachfläche zulässig, wenn sie mindestens 2,00 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind. Aufzugsüberfahrten dürfen max. 1,00 an den Dachrand heranrücken. Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

Für Solaranlagen gelten die Regelungen unter Ziffer 2.8.

Für Garagen und Carports gemäß Ziffer 1.7 wird eine maximale Traufhöhe (THmax = höchster Punkt der wasserführenden Dachhaut) von 3,00 m über der Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante fertiger Straßenendbelag), gemessen in der Mitte des Gebäudes, festgesetzt.

SO2: Für bauliche Anlagen wird eine maximale Gebäudehöhe (GHmax = Oberkante Attika) von 3,50 m über der Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante fertiger Straßenendbelag), gemessen in der Mitte des Gebäudes, festgesetzt.

1.1.6 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind bei Hauptgebäuden

- mit Satteldächern die nach Süden bis Südwesten orientierten Dachflächen und
- die flach geneigten Dächer

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu mind. 50 % mit Solaranlagen zu versehen.

Die Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind nicht einzeln sondern als Gesamtfläche anzusehen.

Bei flach geneigten Dächern mit Dachflächen kleiner 50 qm müssen keine Solaranlagen aufgebracht werden.

1.1.7 Höhenlage des Grundstücks (§ 9 Abs. 3 BauGB)

In den Bereichen, in denen das natürliche Gelände unterhalb Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegt, ist das Gelände zwingend bis auf Höhe der Verkehrsfläche anzuschütten/ aufzufüllen. Allgemein kann eine Aufschüttung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 30 cm über Straßenniveau erfolgen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann bis auf Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss angeschüttet werden, die Höhendifferenz muss mittels Böschung min. 1 : 1,5 überwunden werden, Stützmauern sind unzulässig. (s. dazu auch Ziffern 1.8, 1.16 und 2.4)

WA 5:

Die Oberkante der Erdüberdeckung der Garagen unterhalb der Erdoberfläche (Gau) darf die OK Straßenbelag der zugeordneten Erschließungsstraße um maximal 1,0 m überschreiten.

WA 8:

Das Gelände im Bereich WA 8 darf auf Höhe des Geländes WA 5 aufgeschüttet werden, jedoch max. 1 m über Straßenniveau Planstraße F (Erhöhung Gartenzone). Stützmauern entlang der Planstraße F sind nördlich der Stellplätze und Carports bis max. 1,0m Höhe zulässig.

WA 9a:

Das Gelände im Bereich WA 9a darf auf Höhe des Geländes WA 9b aufgeschüttet werden, jedoch max. 1,20 m über Straßenniveau der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche (Platz).

Für die Berechnung der Abstandflächen ist die neue Geländeoberfläche maßgeblich.

GW 1-3:

Das Gelände innerhalb der gekennzeichnete Fläche „GW 1 bis 3“ – entlang des Sulzbachs und des bestehenden Wassergrabens – darf maximal bis zur im Lageplan eingetragenen Höhe (m ü NN) aufgefüllt werden (entspricht der derzeitigen Geländehöhe).

Hinweis: Das Gelände im Bereich des WA muss aus entwässerungstechnischen Gründen bis zu 1,50 m angehoben werden.

1.2 Bauweise

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

- a1 = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) **auf maximal 25,0 m** –
- a2 = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der **Hausgruppen auf maximal 30,0 m** –
- a3 = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der **Hausgruppen auf maximal 25,0 m** –
- a4 = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der **Doppelhäuser auf maximal 20,0 m** –
- a5 = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der **Einzelhäuser auf maximal 13,0 m** –
- a6 = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der **Einzelhäuser auf maximal 15,0 m** –
- a7 = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der **Einzelhäuser auf maximal 13,0 m** –
ist einseitige Grenzbebauung im Norden zulässig.

- E =** Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- D =** Es sind nur Doppelhäuser zulässig.
- H =** Es sind nur Hausgruppen zulässig.

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

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist zwingend einzuhalten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und eine Baulinie festgesetzt.

In der mit BZ gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von Balkonen zulässig. (vgl. Ziffer 2.1)

Im Bereich des WA 5 sind Terrassen entlang der Baulinie im Westen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 15 m² zulässig. (vgl. Ziffer 2.1)

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

Terrassen bis max. 15 qm sind zulässig.

Die gekennzeichnete Fläche „GW 1 bis 3“ entlang des Sulzbachs und des bestehenden Wassergrabens ist gänzlich von einer Bebauung und von Nebenanlagen freizuhalten. Ausnahmsweise kann ein Weg mit einer Breite von max. 1,20m direkt entlang des Hauptgebäudes zugelassen werden. Der Weg ist mit wasserdurchlässigen Belägen umzusetzen. Das Gelände darf maximal bis zur im Lageplan eingetragenen Höhe (m ü NN) aufgefüllt werden (entspricht der derzeitigen Geländehöhe). Als Abgrenzung zu den mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen sind nur lebende Einfriedigungen bis 1,5m Höhe zulässig, je Grundstück ist ein Durchgang mit Tor zulässig. Die Flächen für das Geh- und Fahrrechts (gr1, fr1) sowie des Leitungsrechts (lr1) sind generell von Nebenanlagen, toten und lebenden Einfriedigungen sowie Stützmauern freizuhalten.

Die Fläche für das Leitungsrecht (lr2) sind generell von Nebenanlagen, toten und lebenden Einfriedigungen sowie Stützmauern freizuhalten.

1.6 Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.6.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
Folgende Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig:

- Kinderspielgeräte
- Zisternen
- Geräteschuppen/Geschirrhütte: pro Einzelgrundstück ist ein Geräteschuppen/Geschirrhütte mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m² und einer max. Gebäudehöhe von 3,0 m zulässig. Dieser ist von den Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen mindestens 0,50 m abzurücken (vergl. Ziffer 2.2). Wände, die sich zur Verkehrsfläche orientieren, sind zu beranken (Pflanzliste vgl. Ziffer 5.5)
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter (vgl. Ziffer 2.3)
- Einfriedigungen / Stützmauern (vgl. Ziffer 2.4)
- Abstellplätze für Fahrräder (vgl. Ziffer 5.1)

1.6.2 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen die nicht unter Ziffer 1.6.1 genannt sind, sind unzulässig.

In den Flächen GW 1 bis 3 sind keine Nebenanlagen zulässig. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste Ziffer 5.5) zu verwenden. Im Bereich des Geh- und Fahrrechts sowie des Leitungsrechts sind keine Bepflanzungen zulässig.

1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

WA 1 bis 9b:

Garagen (GA), Carports (CP), Stellplätze (ST) oberhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind min. 1,0 m und Garagen 4,0 m von der Verkehrsfläche abzurücken.

WA 1 bis 4, 6a bis 8 und 9b:

Tiefgaragen (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind unzulässig.

WA 8 – Planstraße F

Entlang der Planstraße F sind Carports (CP) durch die Anordnung von nicht überdachten Stellplätzen zu gliedern. Es sind max. 2 Carports (CP) nebeneinander zulässig, dann müssen nicht überdachte Stellplätze angeordnet werden. Bei Hausgruppen ist pro Gebäude in der Fläche für ST/CP nur ein Carport (CP) zulässig, ansonsten sind offene Stellplätze anzulegen.

WA 5 und 9a

Tiefgaragen (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Die Tiefgaragen (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind mit einer **mindestens 0,4 m dicken Erdauflage** zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Oberkante der Erdüberdeckung darf die OK Straßenbelag der zugeordneten Erschließungsstraße um maximal 1,0 m überschreiten. (vgl. Ziffer 1.1.7 und 1.12.2).

WA 5 – Planstraße D

Entlang der Planstraße D sind max. 4 oberirdische Stellplätze nebeneinander zulässig, dann sind diese durch einen Baum mit einem Baumbeet von min. 12 qm zu gliedern. Der Baumstandort im Lageplan kann um bis zu 2,5 m nach Osten oder Westen verschoben werden. Die Gesamtanzahl der oberirdischen Stellplätze darf insgesamt 20 Stellplätze nicht überschreiten (vgl. Ziffer 2.2).

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen können auch Stellplätze angelegt werden. Die Vorgaben für „WA5 – Planstraße D“ gelten dann entsprechend.

1.8 Öffentliche und private Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planeinschrieb:

- Öffentliche Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten: In den in der Planzeichnung besonders festgesetzten Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche zugelassen.
- Parkierung im öffentlichen Straßenraum erfolgt im Zusammenhang mit den im Lageplan in der Verkehrsfläche festgesetzten Baumstandorten. Jeweils östlich und westlich (vor und nach) der eingetragenen Baumstandorte werden Längsparkplätze angelegt, auf einer Länge von jeweils 8 m sind daher keine Zufahrten auf die angrenzenden Grundstücke zulässig. In Bereich der Knotenpunkte wird jeweils nur ein Stellplatz umgesetzt, der Kurvenbereich ist freizuhalten. Der Baumstandort kann um bis zu 2,5 m verschoben werden.
- Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) ist nur im Bereich der Planstraße D für WA 5 – beschränkt auf max. 3 Stück auf die Gesamtlänge der Planstraße D – sowie für WA 9a von der Planstraße H – außerhalb der Beschränkung des Zufahrtsbereichs – möglich. Die Breite der Zufahrt/Abfahrt darf insgesamt 6,5 m nicht überschreiten. Die Zufahrten müssen innerhalb der überbaubaren Fläche überdacht (Pergola) und eingegrünt (siehe Pflanzliste Ziffer 5.5, Rankhilfen) werden.
- Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen (vgl. Ziffer 1.16).

1.9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung Abfall: Unterbringung von Wertstoffcontainern

Zweckbestimmung Energie / Nahwärmeversorgung: Unterbringung zentrale Technik

1.10 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- gr1 Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde.
(Gewässer- und Uferpflege Sulzbach)
- fr1 Mit Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde.
(Gewässer – und Uferpflege Sulzbach)
- lr 1 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde und
der Versorgungsunternehmen. (Regenwassereinleitung in den Vorfluter)
- gr 2 Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Wohnquartiere WA
9a und 9b.
- lr2 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde und
der Versorgungsunternehmen.

Die im Lageplan dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungstrassen dürfen nicht bepflanzt werden und müssen für den Begünstigten jederzeit zugänglich sein.

1.11 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.11.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche dient der Naherholung. Sie ist dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind folgende Anlagen zulässig:

- Spielanlagen für Kinder verschiedener Alterstufen
- Wege
- Retentionsfläche (Regenwasserversickerung)
- Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die der Energieversorgung des Gebiets dienen. Diese sind mit einer min. 0,4 m dicken Erdauflage zu versehen.
- Technische Einrichtungen für den Kunstrasenplatz (Flutlichtanlage, Zaun, Zuschaueraufenthaltsflächen: Sitzbänke, Tribünen, etc.).

1.12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.12.1 Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

PFB 1 - Pflanzbindung „Einzelbäume“

Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind zwingend dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind durch standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen. (siehe Pflanzliste Ziffer 5.5) (Vermeidungsmaßnahme V2 – Artenschutz)

PFB 2 - Pflanzbindung „Baumreihe am Sulzbach“

Die bestehende Baumreihe entlang des Sulzbaches ist zwingend (Artenschutzbelange) dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind durch standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen. (siehe Pflanzliste Ziffer 5.5) (Vermeidungsmaßnahme V4 – Artenschutz)

PFB 3 - Pflanzbindung „Baumreihe südöstlich des Wassergrabens“

Die bestehende Baumreihe und die Gehölze entlang des Wassergrabens sind zwingend (Artenschutzbelange) dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind durch standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen. (siehe Pflanzliste Ziffer 5.5) (Vermeidungsmaßnahme V1 – Artenschutz)

PFB 4 - Pflanzbindung „Baumreihe entlang der Lärmschutzwand“

Die bestehende Baumreihe entlang der Lärmschutzwand ist zwingend (Artenschutzbelange) dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind durch standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen. (siehe Pflanzliste Ziffer 5.5)

1.12.2 Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

PFG 1 - Pflanzgebot „Pflanzung von Bäumen im Straßenraum“

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind groß-/ mittelkronige, standortgerechte Bäume (Pflanzvorschläge siehe Ziffer. 5.5) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren zu sichern. Das Pflanzbeet wird jeweils um einen Längsparkplatz vor und nach dem Pflanzbeet ergänzt. Von (östlich und westlich) der Baumachse aus sind jeweils min. 8 m freizuhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Standort kann um bis zu 2,5 m nach Osten oder Westen verschoben werden, um Grundstückszufahrten nicht einzuschränken.

PFG 2 - Pflanzgebot „Pflanzung von Bäumen im Straßenraum - Quartiersplatz“

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind groß-/ mittelkronige, standortgerechte Bäume (Pflanzvorschläge siehe Ziffer. 5.5) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

PFG 3 - Pflanzgebot „Pflanzung von Bäumen“

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind groß-/ mittelkronige, standortgerechte Bäume (Pflanzvorschläge siehe Ziffer. 5.5) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Für WA 5 gilt: Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren zu sichern. Das Pflanzbeet muss mindestens 12 qm groß sein. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Standort kann um bis zu 2,5 m nach Osten oder Westen verschoben werden.

PFG 4 - Pflanzgebot „öffentliche Grünfläche“

Die in der Planzeichnung eingetragene öffentliche Grünfläche ist mit groß- und mittelkronigen Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzvorschläge siehe Kap. 5.5). Bei Baumpflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang 16-18 gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten.

PFG 5 - Pflanzgebot „öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün“

Die in der Planzeichnung eingetragenen öffentlichen Grünflächen – Verkehrsgrün sind überwiegend mit heimischen Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Gräsern (Pflanzvorschläge siehe Ziffer. 5.5) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei der Pflanzenauswahl ist aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere in Bereichen von Kreuzungen und Ausfahrten auf ausreichende Sichtfreiheit zu achten.

PFG 6 – Pflanzgebot „private nicht überbaubare Grundstücksflächen – Sträucher“

Im Bereich der geplanten Stützmauer sind oberhalb der Stützmauer eine Bepflanzung mit Sträuchern (Hecke) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Ziffer 2.2). Abgängige Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Im WA 9b ist keine Stützmauer zulässig. (Pflanzvorschläge siehe Ziffer. 5.5).

PFG 7 – Pflanzgebot „private nicht überbaubare Grundstücksflächen“

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und die dauerhafte Unterhaltung (vgl. Ziffer 2.2). Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. (Pflanzvorschläge siehe Ziffer. 5.5).

PFG 8 – Pflanzgebot „Tiefgaragendecken“

Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Sträuchern (Pflanzvorschläge siehe Ziffer 5.5). Um die Standortbedingungen und die Wasserversorgung für die Pflanzen zu gewährleisten, ist dem verwendeten Boden ein geeignetes Substrat beizumischen. (Vorgaben Erdüberdeckung siehe Ziffer 1.7)

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

Maßnahme 1 (CEF 1)

Konflikt:

Bau- und anlagebedingter Lebensraumverlust (Niststätten) von gebäudebewohnenden Vogelarten und ggfs. gebäudebewohnender Fledermausarten. Betroffene Arten: Haussperling (*Passer domesticus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) sowie potenziell gebäudebewohnende Fledermausarten. Aufgrund des Vorkommens dieser Arten werden folgende Schutzmaßnahmen abgeleitet.

Maßnahme:

Aufgrund der nachgewiesenen bzw. potenziellen Belegung der Gebäude durch Vögel und deren Bedeutung sind nachfolgend genannten Schutzmaßnahmen erforderlich.

- Verlegung der Abbrucharbeiten (ältere Fabrikgebäude im Norden) in das Winterhalbjahr (1.10.-28.2)
- Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Haussperling, Hausrotschwanz) (mindestens je 1 Nistkästen für Hausperlinge- Schwegler- Sperlingskoloniehäuser 1 SP sowie 3 Nistkästen für den Hausrotschwanz) im näheren Umfeld des Plangebietes.

1.14 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

Die Beläge von Parkplätzen, öffentlichen Fußwegen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen auf privaten Freiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

Die Anlage von Retentionszisternen bzw. konventionelle Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung verwendet werden.

Die Entwässerung erfolgt für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dachflächen ist den Vorflutern Wassergraben und Sulzbach zuzuführen.

1.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

siehe Planeinschrieb

Lärmschutzwand (Erhalt Bestand bzw. Ersatz bei Realisierung des Sportplatzes)

1.16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,1 m; Tiefe 0,4 m) für die Straße ein. (vgl. Ziffer 1.8 und 2.4)

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Dachform, Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 36°-45° (im Gebiet WA 1, 2 und 9a und 9b), ansonsten flache bis flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 3° zulässig.

Dachform und Dachgestaltung entsprechend dem Planeinschrieb

Wird das oberste Geschoss zurückgestaffelt/-gesetzt Geschoss, so muss der Abstand ab dem Dachüberstand oder Dachvorsprung des Hauptgebäudes mindestens 2,0 m betragen.

WA 3a: Bei einer dreigeschossigen Bebauung ist als oberstes Geschoss (2. OG) ein zurückgestaffeltes oder -gesetztes Geschoss zu erstellen. Dieses muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss (1. OG) auf der Westseite des Hauptgebäudes um mindestens 2,0 m ab dem Dachüberstand oder Dachvorsprung zurückgesetzt bzw. zurückgestaffelt sein.

Überdachungen und Verglasungen von Terrassen und Balkonen sind nicht zulässig.

Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 3° sind zu mindestens 50% der Dachfläche mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzvorschläge siehe Ziffer 5.5). Die Aufbaustärke beträgt mindestens 10 cm.

Dachaufbauten auf flachen und flach geneigten Dächern sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen wie in Ziffer 1.1.5 beschrieben und Solaranlagen (siehe Ziffer 2.8).

Doppelhäuser und Hausgruppen: Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Satteldächern und mit folgenden Einschränkungen zugelassen.

- die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte einschließlich der Giebelgauben bzw. Zwerchgiebel darf in der Summe höchstens 40% der dazugehörigen Gebäudelänge betragen.
- pro Dachfläche ist nur eine Gestaltungsform für Dachaufbauten zugelassen.
- bei einer Dachneigung ab 27° sind nur Schlepp- oder Flachdachgauben zulässig.
- Die zulässige Einzelbreite eines Dachaufbaus beträgt max. 4,0 m.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von 4,0 m zugelassen.
- der Abstand des Dachaufbaus oder Dacheinschnitts von der freistehenden Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m, der Abstand vom Hausgrund mindestens 0,25 m betragen.

- zwischen den Dachaufbauten oder Dacheinschnitten muss mindestens ein Sparrenfeld (ca. 80 cm) Dachfläche verbleiben.
- Solaranlagen auf Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.2 Garagen, Carports und Stellplätze, Zufahrten und Wege, unbebaute Grundstücksfläche (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Dächer über Geschirrhütten/Geräteschuppen sind gemäß Ziffer 1.6.1 sowie Garagen und Carports Ziffer 1.7 sind mit einer Dachneigung von max. 3° auszuführen. Garagen sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern sowie Moos- und Sedumarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzvorschläge siehe Ziffer 5.5). Die Substrataufbaustärke beträgt mindestens 6-9 cm.

An Garagen ist zusätzlich mindestens eine Wand mit kletternden oder rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Den Kletterpflanzen sind ausreichende Kletterhilfen und ein ausreichend großes Pflanzbeet anzubieten. Es sind Arten der Vorschlagliste Ziffer 5.5 zu verwenden.

Pkw-Stellplätze, Zufahrten (nicht bei Zufahrten für Gau/TGA) und Wege auf den Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie in Ziffer 1.13 beschrieben auszuführen.

Freiflächen (unbebaute Grundstücksflächen) sind gärtnerisch anzulegen. (vgl. Pflanzliste Ziffer 5.5)

Je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche ist ein regional-typischer Obsthochstamm oder ein kleinkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Pflanzvorschläge siehe Ziffer 5.5)

Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan beizulegen, der die Bepflanzung des Baugrundstücks darstellt.

siehe auch Ziffer 1.12.2:

- PFG 7 – Pflanzgebot „private nicht überbaubare Grundstücksflächen“ und
- PFG 8 – Pflanzgebot „Tiefgaragendecken“

2.3 Aufstellung und Abschirmung beweglicher Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf jedem Baugrundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen. Die Standplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Ziffer 1.5 i.V. 1.6) und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen (Ziffer 1.7) zulässig.

2.4 Private Stützmauern und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO)

a) entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen:
Stützmauern sind allgemein bis zu einer Höhe von 0,30 m im Abstand von 0,5 m von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig.

Maximale Höhen der im Lageplan eingetragenen Stützmauern:

WA	Straße	Höhe Stützmauer
WA 5	Planstraße A/H	Höhe max. 2,2 m im Bereich des Platzes, nach Süden hin max. 1,0 m
WA 9a	Planstraße A/H parallel zur Quellenstraße	Höhe max. 1,2 m bezogen auf Oberkante des nördlich angrenzenden Platzes
WA 7	Planstraße F (Verlängerung → Fuß-/Radweg)	Höhe max. 1,0 m; Ausbildung als Steinlage (Süden und Osten entlang GW 3)
WA 8	Planstraße H und E	Höhe max. 0,8 m, Mauer mit Berankung

Einfriedigungen sind nur als Hecken und eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m im Abstand von 0,5 m von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig.

Einfriedigungen in Verbindung mit Stützmauern sind bis max. Höhe von 1,5m zulässig.

b) zwischen privaten Grundstücken:

Sichtschutzwände zwischen Terrassen sind ebenso wie Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Länge von max. 3,0 m, vom Gebäude aus gemessen, zulässig. Sichtschutzwände müssen in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt werden.

Außerhalb dieses Bereiches sind nur lebende Einfriedigungen wie Hecken und eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind mind. 0,70m von der Mauer zurückzusetzen.

Maximale Höhen der im Lageplan eingetragenen Stützmauern

WA	Lage / Ausrichtung	Höhe Stützmauer
WA 1	Süden und Südwesten (entlang Flst.-Nr. 4006/1)	Höhe max. 1,0 m; Mauer mit Berankung
WA 1	Westen (entlang 3766/1; 3766; 4007/2; 4007/1; 4007)	Höhe max. 1,0 m; Ausbildung als Steinlage

Einfriedigungen in Verbindung mit Stützmauern sind bis max. Höhe von 1,5 m zulässig.

2.5 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind in der Farbgebung der Dacheindeckung anzupassen. Sie sind ausschließlich an der Dachfläche zulässig.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 11 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.7 Höhenlage des Grundstücks
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO)

Das Gelände ist min. auf Straßenniveau (OK fertiger Straßenbelag) der angrenzenden maßgeblichen Erschließungsstraße aufzufüllen (Ausnahme Fläche GW 1 -3). Abgrabungen des Geländes sind unzulässig. Für die Belichtung von Kellerräumen sind Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zugelassen. Die max. Breite der Abgrabungen darf ¼ der Gebäudelänge nicht überschreiten

2.8 Solaranlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 LBO)

Flache und flach geneigte Dächer sind – zwingend – mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen, Aufbauhöhe mindestens 10 cm. Auf der Dachfläche ist eine Solarenergienutzung zulässig.

Auf den zu begrünenden flachen und flachgeneigten Dächern müssen Solaranlagen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Dachkante einhalten und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Die Begrünung unter der Solaranlage zählt zum Grünteil.

2.9 Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 Abs. 1 LBO für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

2.9.1 Für Gebäude mit Wohnungen unter 75 m² Wohnfläche gilt die Regelung nach § 37 LBO.
Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 75 m² sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

2.9.2 Für Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit gilt:
Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 Abs. 1 LBO wird auf 2 Stellplätze/Wohneinheit festgesetzt.

2.10 Ordnungswidrigkeiten
(§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

3 Aufzuhebende Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Bebauungspläne aufgehoben:

- keine Bebauungspläne vorhanden

4 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnung

4.1 Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

4.2 Hochwassergefahr/-schutz

Hochwassergefahr

Das Ingenieurbüro Brandt-Gerdes-Seitzmann Wasserwirtschaft GmbH (BGS) hat die Wasserspiegellage unter Berücksichtigung der flussaufwärts liegenden Rückhalteräume bei Lorch und Schorndorf berechnet. Der korrespondierende 100-jährliche Wasserstand liegt bei 227,20 m üNN.

Ein Großteil des Geländes liegt derzeit unterhalb dieser Höhenkote; nach Einschätzung der BGS lässt sich allerdings nicht eindeutig sagen, ob das Gelände bei einem 100-jährlichen Hochwasser überflutet wird oder ob die vorhandene Verwallung wirksam eine Überflutung verhindert.

Die geplanten Geländehöhen im Wohngebiet liegen in Teilbereichen über 227,20 m üNN.

Hochwasserschutz

Das Ingenieurbüro Brandt-Gerdes-Seitzmann Wasserwirtschaft GmbH (BGS) hat die Wasserspiegellage unter Berücksichtigung der flussaufwärts liegenden Rückhalteräume bei Lorch und Schorndorf berechnet. Der korrespondierende 100-jährliche Wasserstand liegt bei 227,20 m üNN.

Aufgrund der Hochwassergefahrensituation im Plangebiet sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich:

- Aufenthaltsräume in Untergeschossen sind unzulässig;
- sämtliche Öffnungen zum Untergeschoss sind nach Möglichkeit oberhalb von 227,20 m üNN anzuordnen bzw. Hochwasserfest auszuführen;
- bei den Entwässerungsleitungen sind zwingend Rückstauklappen einzubauen.

(s. dazu auch Ziffer 1.1.5 Hochwassergefahr/-schutz, 5.2 Grundwasserschutz, 5.8 + 5.9 Baugrundgutachten)

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein **hochwassergefährdetes Gebiet** handelt, in welchem die **Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) gelten**. Insbesondere sind die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. 1,3-fache Auftriebsicherheit, Sicherheit gegen Eindringen von Wasser in Entlüftungs-, Befüll- oder sonstigen Leitungen, Schutz vor Beschädigungen durch Treibgut etc.) zu erfüllen.

Hinweis:

Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Hochwassergefahrensituation im Plangebiet sind **zum Schutz des Eigentums geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge)** vorzusehen. Siehe z.B. Bundesbauministerium (2008): Hochwasserschutzfibel, Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten, Berlin/Bonn oder Publikationen des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

Auf die Anlage „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen“ wird verwiesen.

5.11 Flächen Bodenschutzkataster

Der Altstandort „Quellenstr. 34“ wird mit Handlungsbedarf „B – Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ im Bodenschutzkataster des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis geführt. Nach den vorliegenden Informationen besteht keine Gefährdung der Schutzgüter Mensch oder Grundwasser, es besteht daher kein Altlastverdacht. Es sind jedoch entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen vorhanden. Eingriffe in den Untergrund (Entsiegelung, Aushub, etc.) sind durch einen Sachverständigen mit Erfahrung in der Altlastenbearbeitung gutachterlich zu begleiten. Der Abschlussbericht des Sachverständigen ist dem Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, gemeinsam mit Probenahmeprotokollen, Laborberichten und Entsorgungsnachweisen vorzulegen. Sofern die Verunreinigungen im Rahmen der Bauarbeiten nachweislich vollständig entfernt werden (Belegt durch Sohl- und Wandbeprobungen), kann ein Ausscheiden aus dem Bodenschutzkataster erfolgen.

5 Hinweise:

5.1 Abstellplätze für Fahrräder

Auf den Baugrundstücken sollen Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden.

5.2 Grundwasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde (Landratsamt) anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

5.3 Bodenschutz

Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen:

Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten. Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist (v.a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM B.-W.. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubes ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Dieser Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Bö-

den sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ wird ausdrücklich hingewiesen.

5.4 Altlasten

Sollten bei künftigen Baumaßnahmen bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz zu informieren. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest.

5.5 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

A. Anpflanzen von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Es sind standortsgerechte Laubbäume und Nadelbäume und Obstbaumsorten gemäß aufgeführter Pflanzenliste und unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechts zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Den beengten Raumverhältnissen ist Rechnung zu tragen und es sind deshalb kleinkronige, schmale bzw. kugelige Formen zu wählen, wie:

Kugelhorn *Acer platanoides* 'Globosum'
Kugelesche *Fraxinus excelsior* 'Nana'
Kugelkirsche *Prunus fruticosa* 'Globosa'
Kugelrobinie *Robinia pseudoacacia* 'Umbraculifera'
Säulenhorn *Acer platanoides* 'Columnare'
Säulenhainbuche *Carpinus betulus* 'Fastigiata'
Säuleneberesche *Sorbus aucuparia* 'Fastigiata'
Säulenwacholder *Juniperus communis* 'Hibernica'
Serbische Fichte *Picea omorika*
Säulenschwarzkiefer *Pinus nigra* 'Fastigiata'
Säuleneibe *Taxus baccata* 'Fastigiata

Liste der kleinkronigen Bäume

Acer platanoides * Globosum*
Carpinus betulus *Frans Fontaine*
Catalpa bignonioides *Nana*
Fraxinus ornus
Malus in Sorten
Prunus in Sorten
Pyrus communis *Beech Hill*
Quercus rubor *Fastigiata*
Sorbus thuringiaca *Fastigiata*
Ulmus Hybrid Lobel
Pseudotsuga menziesii
Taxus baccata

B. Sträucher und sonstige Bepflanzung

Es sind standortsgerechte Bepflanzungen zu wählen und das Nachbarschaftsrecht ist einzuhalten.

Immergrüne Hecken sind ebenfalls aus heimischen Gehölzen und zusätzlich aus Kirschlorbeer möglich.

Zäune sind in den geschnittenen und lockeren Grenzbepflanzungen unterzubringen.

Pflanzliste Sträucher und Hecken:

Hainbuche *Carpinus betulus*

Liguster *Liguster vulgare*

Kirschlorbeer *Prunus* in Sorten

Eibe *Taxus baccata*

Bux *Buxus sempervirens*

Rosen *Rosa* in Sorten

Kornelkirsche *Cornus max*

Blütensträucher

C. Pflanzen für Zwischenzone und Straßen

Die Bäume sind Hochstämme und werden parkähnlich gepflanzt nach Pflanzplan.

Sorten der Hochstämme:

Hainbuchen in Sorten

Eichen in Sorten

Immergrüne Eiben

Sophoren

Linden in Sorten

Ahorn in Sorten

Kirsche in Sorten

Birne in Sorten

D. Landschaftliche Pflanzgebote an den Siedlungsrändern

Die Bepflanzung an den Rändern erfolgt in hainartigen Gruppen und Trupps.

Die Landmarke mit Säulenpappeln ist wieder herzustellen.

Vorhandene Streuobstwiesen sind an ihrem Standort zu erweitern und zu vergrößern.

Die Bachvegetationen sind zu erhalten und pflanzlich standortsgerecht zu fördern.

Vorhandene Großbäume im neuen Siedlungsbereich können unter fachlicher Anleitung ausgelichtet und aufgeastet werden.

Pflanzliste Bäume:

Pappeln in Sorten

Haselnuß

Hainbuchen

Feldahorn

Erlen in Sorten

Obstbäume in Sorten

Pflanzliste Sträucher:

Pfaffenhütchen

Kornelkirsche

Schneeball

Liguster

Standortgerechte Sträucher

5.6 Ausbringung von Nisthilfen

An Neubauten sind Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter zu schaffen.

5.7 Höhen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.

5.8 Allgemeine Angaben zur Gründung von Bauwerken

WA: Baugrundgutachten Nr. 14111-B; Ing.-Büro Voigtmann v. 20.9.2011: Kapitel 4 + 8
SO: Baugrundgutachten Nr. 17011 Ing.-Büro Voigtmann vom 3.6.2011: Kapitel 4 + 8

Aus geotechnischer Sicht werden für das Plangebiet Untersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

5.10 Schutz der Gebäude gegen Grundwasser

WA: Baugrundgutachten Nr. 14111-B; Ing.-Büro Voigtmann v. 20.9.2011: Kapitel 6 + 8
SO: Baugrundgutachten Nr. 17011 Ing.-Büro Voigtmann vom 3.6.2011: Kapitel 6 + 8

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen,

.....
B. Priebe, Bürgermeisterin
Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. 2004 I. S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132 mit den jeweiligen Änderungen.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358) mit den jeweiligen Änderungen sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Verfahrensvermerk:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	16.12.2010
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	03.03.2011
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am	03.03.2011
Darlegung und Erörterung der Planung	vom	14.03.2011
	bis	25.03.2011
1. Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	14.03.2011
2. Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	25.07.2011
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom	04.03.2011
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	10.05.2012
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	16.05.2012
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	13.06.2012
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	11.06.2012
	bis	10.07.2012
erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB	am	15.11.2012
erneuter Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	22.11.2012
ern. Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	03.12.2012
erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	30.11.2012
	bis	14.12.2012
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	31.01.2013
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	07.02.2013
In Kraft treten	am	07.02.2013

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Waiblingen übereinstimmen.

Waiblingen, 01.02.2013

.....gez.....

B. Priebe, Bürgermeisterin

Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen

Wird der Planbereich eines Bebauungsplanes oder eines Einzelbauvorhabens bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt oder befindet er sich hinter einer Hochwasserschutzanlage (§ 80 WG), 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 Betroffenen 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. Umfangreiche Informationen können auf der Homepage des Umweltministeriums sowie bei unten genannten Adressen abgerufen werden. Bauvorsorge bedeutet Objektschutz (z.B. Erhöhung der Erdgeschossfußbodenhöhe, Schutz vor Rückstau aus dem Abwasser- bzw. Regenwasserkanal, Verzicht auf Keller und Tiefgaragen, Weglassen oder Sicherung von Kellerfenstern) sowie weitere bauliche Maßnahmen (z.B. Verwendung angepasster Baumaterialien, angepasste Nutzung). Risikovorsorge wird betrieben, wenn z.B. eine Hochwasserversicherung abgeschlossen wird. Durch alle genannten Maßnahmen können sich Grundstücksbesitzer und Bürger vor Hochwasserschäden schützen. Jeder Bürger hat selbst in Abhängigkeit des Hochwasserrisikos den erforderlichen Objektschutz durchzuführen. Oftmals werden Festsetzungen oder Hinweise für eine hochwasserträgliche Bebauung auch in den Bebauungsplänen der Kommunen festgelegt.

Gemäß § 10 VAwS müssen **Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen** gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung durch Treibgut, gesichert sein. Bestehen schon technischen Schutzanlagen gegen mindestens 50-jährliche bis geringer als 100-jährliche Hochwasserereignisse, müssen Anlagen der Gefährdungsstufen B, C und D gemäß § 6 VAwS nur bei einer wesentlichen Veränderung hochwassersicher nachgerüstet werden. Ab einem 100-jährlichen Schutzniveau ist eine Nachrüstung bestehender Anlagen nicht erforderlich. Nachrüstungsmaßnahmen liegen grundsätzlich im Verantwortungsbereich der Anlagenbetreiber. Das Landratsamt empfiehlt die Beteiligung eines VAwS-Sachverständigen und verweist auf die Fachbetriebspflicht gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Des Weiteren gibt das Landratsamt folgende Empfehlungen:

- Bei Neuerrichtungen sollte geprüft werden, ob ein hochwasserfreier Aufstellungsort, z. B. ein höheres Stockwerk im Gebäude oder ein höheres Fundament zur Verfügung steht beziehungsweise errichtet werden kann.
- Bei Neuerrichtungen und der wesentlichen Änderung kommen neben der hochwassersicheren Ausführung von Anlagen als Alternative die Verwendung von weniger gefährlichen Stoffen, z.B. der Einsatz alternativer Brenntechnologien als Ersatz einer Heizölanlage oder der Einsatz trockener Bearbeitungstechniken als Ersatz für Kühlschmierstoffe, in Betracht.

Weitere Informationen zur Hochwasserschutzstrategie des Landes Baden-Württemberg finden Sie im Internet unter <http://www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/975/>, die Broschüre des Umweltministeriums „Hochwasservorsorge in Baden-Württemberg, Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ ist im Internet abrufbar unter <http://www.rp.baden-wuerttemberg.de/servlet/PB/show/1203291/rpf-ref54.3-hochwasser-broschuere.pdf>.