

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Auenwald
Gemarkung: Oberbrüden; Flur 2 (Mittelbrüden)

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Hofäcker“

Maßstab 1: 1000

Entwurf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Entwurf des Ingenieurbüros Käser, Fellbach zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 120170146



Hintere Straße 18
70734 Fellbach
Tel. 0711.957959-0
Fax 0711.957959-30
www.kaeser-ingeneure.de

Fellbach, den 01.03.2018/18.06.2018/22.10.2018

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	25.09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	29.03.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von 06.04.2018 bis	07.05.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	von 06.04.2018 bis	07.05.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	18.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	28.06.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 06.07.2018 bis	07.08.2018
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	22.10.2018

Ausgefertigt: Auenwald, den

Ostfalk, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB)

am.....

Zur Beurkundung:

Ostfalk, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hofäcker“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

a) Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, soweit nicht nur eine untergeordnete branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird.

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplan.

b) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Einschränkung gem. § 1 (5) und (9) BauNVO (GE/E). Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (gem. § 6 (1) BauNVO). Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, soweit nicht nur branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird.

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplan.

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

siehe Planeinschriebe

a) Grundflächenzahl

b) Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) in Metern über Normalnull (m üNN) festgesetzt. Maßgebend für die Bestimmung des höchsten Gebäudepunkts ist der Dachfirst (bei geneigtem Dach) bzw. die Oberkante der Attika (bei Flachdach). Technisch notwendige Einzelbauteile, Aufbauten und Kamine sind ausgenommen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (Oberkante Rohfußboden) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

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

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

Von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise.

Zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Gebäudegruppen ohne

Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (a).

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite sind bis zu 2,0 m zulässig.

1.7 Nebenanlagen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- a) Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude beabsichtigt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- b) Garagen und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- c) Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind von Gehölzen, Einfriedigungen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten.

1.9 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Auf den als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Flächen sind die privilegierten Vorhaben nach § 35 (1) Nr. 1 und 2 BauGB zulässig. Mastbetriebe sind nicht zulässig.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen, Arbeits- und Lagerflächen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches) soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenverwendungsliste 1.11 b) gepflanzt wird.
- c) Die nicht überbauten und für den Betriebsablauf nicht notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Verbesserung des Kleinklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- d) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- e) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- f) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- g) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- h) Auf der Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind der bestehende Entwässerungsgraben und die Retentionsfläche zu erhalten und bedarfsgerecht zu erweitern. Auf der Fläche ist eine Fettwiese mittlerer Standorte anzulegen. Die Böschung des Entwässerungsgrabens und des Retentionsbeckens sind mit einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur zu bepflanzen. Die Retentionsfläche selbst ist als Nasswiese anzulegen.
- i) Aufgrund der im Planbereich anstehenden sehr hochwertigen Böden (Bodenzahlen > 60) ist die Entwicklung eines Bodenmanagementkonzepts (Bodenschutzkonzeptes) inklusive Verwertungskonzept durch einen Sachverständigen zu erstellen.
Zur Sicherstellung der hochwertigen Planung und Umsetzung des Bodenmanagementkonzepts ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen bodenkundlichen Sachverständigen erforderlich.

- j) Je 10 m Fassadenlänge ist ein Nistquartier für im Gebiet vorkommende Haussperlinge und Rauschwalben anzubringen.

1.11 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Flächiger Pflanzzwang „Feldhecke“ (**PZ1**): Auf den mit Pflanzzwang belegten Flächen ist durchgehend eine Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu pflanzen.

Artenempfehlung: Feldahorn, Felsenbirne, Hainbuche, Roter Hartriegel, Gem. Hasel, Zweigriffl. Weißdorn, Eingriffl. Weißdorn, Gem. Liguster, Vogelkirsche, Steinweichsel, Kreuzdorn, Acker-Rose, Hecken-Rose, Kleinblütige Rose, Apfel-Rose, Hundsrose, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball

- b) Flächiger Pflanzzwang „Feuchtgebüsch“ (**PZ2**): Auf den mit Pflanzzwang belegten Flächen ist ein Uferweiden-Gebüsch (Auen-Gebüsch) aus geeigneten, heimischen Laubsträuchern zu pflanzen.

Artenempfehlung: Pfaffenhütchen, Mandel-Weide, Korb-Weide, Purpur-Weide, Wolliger Schneeball

- c) Pflanzzwang – Einzelbäume (**PZ/E**): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte Obst- und/oder Laubbäume zu pflanzen. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.

Artenempfehlung: Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Gew. Traubenkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Mehlbeere, Vogelbeere

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

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten)

- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

1.13 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)

- a) Zur Kompensation für nicht im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes auszugleichende Beeinträchtigungen wird dem Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofäcker“ nachfolgende Maßnahme zugeordnet:

„Sanierung von Trockenmauern - Abschnitt 4 und 12“ in Auenwald, OT Ebersberg

Die Maßnahme ist im Umweltbericht aufgeführt (vgl. Teil 2 der Begründung Anlage A.4).

- b) Zum Ausgleich des potentiellen Revierverlusts der im Gebiet brütenden Feldlerchen wird auf einer im Gewann „Oberer Brenner“ gelegenen, ca. 2.100 m² großen Ackerfläche eine Buntbrache angelegt (vgl. Anlage 2 der Begründung).

- c) Für die spätere Verrechnung der beitragsfähigen Erschließungskosten muss eine Zuordnung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Diese erfolgt entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen, dargestellt in der nachfolgenden Tabelle. Eine separate Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für jeden Gebietsanteil ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Fläche/ Bezeichnung	Gesamtgröße	Überbaubarer/ Versiegelter Flächenanteil	% Gesamtfläche
Verkehrsfläche	1.633 m ²	1.234 m ²	12%
Gewerbegebiet West	6.505 m ²	5.204 m ²	47%
Gewerbegebiet Ost	5.686 m ²	4.549 m ²	41%
Summe	13.824 m ²	10.987 m ²	100%

Hinweis:

- a) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).
- c) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- d) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de/Service und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- e) Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.
- f) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Lösslehm) unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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.

In Anbetracht der Größe des Plangebietes geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofäcker“

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

- a) Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10°.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachaufbauten, sowie Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien.

- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- c) Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen an Gebäude dürfen die Traufkante (bei geneigten Dächern) bzw. die Oberkante der Attika (bei Flachdächern) nicht überragen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken. Freistehende Zäune sind einzugrünen. Zugelassen sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis 2,50 m Höhe, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in Ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.