

**Große Kreisstadt Remseck am Neckar –
Stadtteil Neckargröningen**

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

**„WASENSTRASSE /
MARTINSTRASSE /
LINDENWEG“**

Entwurf vom 12.12.2017

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 4 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom **23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)**, das zuletzt durch das Gesetzes vom **03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)** geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom **23.01.1990 (BGBl. I S. 132)**, die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom **04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)** geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanzV**) vom **18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)**, die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom **04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)** geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom **05.03.2010 (GBl. S. 357)**, die zuletzt durch Art. 30 der Verordnung vom **23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)** geändert worden ist.

3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung, Stand 12.12.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wasenstraße/Martinstraße/Lindenweg“ in Remseck-Neckargröningen, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 30. November 2017
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan Wasenstraße / Martinstraße/ Lindenweg, Gruppe f. ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, September 2017

4 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind:

- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A1.2 Fremdkörperfestsetzung

(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Zusätzlich zu der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet ist in dem festgesetzten Bereich (Flurstücks Nrn. 233 und 234) die landwirtschaftliche Nutzung des bestehenden Betriebes zulässig. Die **Erweiterung** der bestehenden baulichen Anlage (Landwirtschaftlicher Betrieb; Baugenehmigung vom 21.01.1935, geändert durch Baugenehmigung vom 16.04.1936, geändert durch Baugenehmigung vom 04.04.1937, geändert durch Baugenehmigung vom 17.05.1938, geändert durch Baugenehmigung vom 19.07.1957, geändert durch Baugenehmigung vom 02.03.1965, geändert durch Baugenehmigung vom 13.12.1972, geändert durch Baugenehmigung vom 02.12.1977, Verzichtserklärung vom 30.11.2017) ist ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die Obergrenzen der Grundflächenzahl ist die Festsetzung Ziffer A2.1 maßgeblich. **Bauliche Änderungen** sind in diesem Sinne ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Die Erweiterung und bauliche Änderung umfasst nicht die Tierhaltung.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse.

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte maximale Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einem Wert von **0,8** durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO überschritten werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A2.3 Oberste Geschosse bei Flachdächern

Wird bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse oberhalb ein weiteres Geschoss als Nicht-Vollgeschoss (bei dem die Grundfläche weniger als $\frac{3}{4}$ des darunterliegenden Geschossfläche einnimmt) ausgebildet, so sind die Außenwände entlang der Wasenstraße des Nicht - Vollgeschosses mindestens um 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurück zu versetzen.

A3 Bauweise

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

o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Terrassen und sonstige untergeordneten Bauteile gem. § 5 (6) Nr. 1 LBO und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) gem. § 5 (6) Nr. 2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,00 m überschreiten.

A4.2 Offene Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen

Offene Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind zulässig soweit der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,50 m beträgt. Dies gilt auch für Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Garagen sind bei Eckgrundstücken zulässig, wenn der Abstand von der **seitlichen** Garagenwand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m beträgt.

Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

Tiefgaragen sind nur in Untergeschossen zulässig (siehe Ziff. A10.4).

A4.3 Nebenanlagen

Siehe Ziff. A7

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen. Von diesen kann um +/- 10° abgewichen werden.

A6 Offene Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Siehe Ziff. A4.2

A7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Pro Wohneinheit mit Gartennutzungsrecht ist (ausgenommen von zulässigen Garagen und Spielplätzen) nur eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes (Gerätehaus etc.) mit einer maximalen Kubatur von 20 cbm generell zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig; ausgenommen hiervon sind Kinderspieleinrichtungen, Fahrradabstellplätze, Müllsammelanlagen, Terrassenüberdachungen und Pergolen bis zu einer Grundfläche von 15 qm sowie unterirdische Nebenanlagen.

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A8.1 Private Verkehrsfläche: Weg

Private Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A8.2 Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A9.1 Private Grünfläche

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Garten“.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A10.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzuleiten (siehe Ziff. B7).

A10.2 Dachdeckungen

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A10.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Die Beläge von Zufahrten, Wegen, Plätzen und Kfz-Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen, z.B. in Sickerpflaster oder Drainfugenpflaster. Der Unterbau ist mit Hilfe eines Spezialsubstrates (Kornabstufung 0/45) herzustellen, welches einerseits die Anforderungen an die Standsicherheit und andererseits an die Durchlässigkeit erfüllt.

Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

A10.4 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.

Bei der Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen.

Tiefgarage

Dächer von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden (z.B. durch Gebäude, Wege) oder als Lüftungs- und Lichtschächte dienen, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,30 m zu überdecken und zu begrünen.

A10.5 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahme

Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Die Rodung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur zwischen Oktober und Februar, zulässig.

Gebäudekontrolle

Vor Abriss-/ Ausbauarbeiten an Bestandsgebäuden (bzw. Erhöhung von Gebäuden) ist eine Gebäudekontrolle hinsichtlich Fledermäuse bzw. gebäudebrütende Vogelarten durchzuführen.

A10.6 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

A11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GR/FR/LR ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

A12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen (Straßenverkehrslärm)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zu Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen darf in den Zeiten von 20.00 bis 07.00 Uhr nicht Traktor gefahren werden und kein Getreidegebläse verwendet werden.

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom November 2017 (A 5983).

A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 2,00 m Tiefe festgesetzt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachneigungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

Dachform Garagen

Garagen sind mit geneigten Dächern oder mit begrünten Flachdächern zu erstellen.

Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer.

Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die **Gesamtlänge** von Dachaufbauten darf $\frac{1}{2}$ der Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Sie müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 1,00 m, vom First mindestens 0,75 m und vom Ortgang (seitlichen Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Dacheinschnitte sind im Plangebiet unzulässig.

B1.2 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die Dachneigung und die Art der Dachdeckung bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerische anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

B4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Mehr als zwei Außenantennen pro Gebäude sind unzulässig.

B5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

B6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt abweichend von § 37 Abs. 1 LBO folgende Stellplatzverpflichtung:

- 1,5 St/WE für Wohnungen,
- 2 St/WE für Wohngebäude mit 1 Wohneinheit.

B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Anlage von Zisternen (entweder unterirdisch oder im Haus) zur Sammlung von Regenwasser und zur Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig. Wird Wasser aus der Zisterne als Brauchwasser benutzt (Toilettennutzung, Waschmaschine etc.) und dieses der öffentlichen Kanalisation zugeführt, ist die Brauchwassermenge über einen gesonderten Brauchwasserzähler zu erfassen.

C HINWEISE

C1 Grundwasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt 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. Auch Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper), bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Im Baugebiet ist ab etwa 203,5 m ü.NN mit Grundwasser zu rechnen. Temporär höher anstehende Grundwasserstände sind jedoch nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, für das Baugebiet grundsätzlich eine wasserdichte Ausführung von Unterkellerung festzulegen.

C2 Hochwassergefährdung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei extremen Hochwasserereignissen (HQ 100 und höher) für das Gebiet eine Hochwassergefahr besteht.

Im Falle eines Versagens des linksseitigen Neckardammes bei HQ 100 liegt das Plangebiet im hochwassergefährdeten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen kann die Wasserspiegellage höher liegen als bei HQ 100. In diesem Zusammenhang gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS).

Darüber hinaus sind standortangepasste Bauweisen vorzusehen. Es wird empfohlen unterirdische Gebäudeteile wasserdicht auszuführen.

C3 Trinkwasserschutz

Hinsichtlich der Einrichtung von Zisternen ist die Trinkwasserverordnung – TrinkwV2000 zu beachten. § 13 regelt die Anzeigepflicht von Wasserentnahmestellen, die nicht für (Trink-) Wasserversorgungsanlagen für den menschlichen Gebrauch installiert werden. § 17 verlangt die Kennzeichnung von Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist.

C4 Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt im Bereich:

Vor- und frühgeschichtlicher Siedlungsreste (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 9). In den 1960er Jahren wurden bei Kanalarbeiten in der Martinstraße (damals Kirchstraße) zahlreiche Keramikfunde aus vorgeschichtlicher und römischer Zeit sowie aus dem Mittelalter geborgen. Bei Bodeneingriffen in diesem Bereich ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Neckargröningen (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 1M). Der Ort ist durch frühmittelalterliche Bestattungsplätze als Siedlung der ältesten mittelalterlichen Besiedlungsschicht nachgewiesen. Funde und Befunde der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungs- und Wirtschaftsgeschichte sowie der örtlichen Sachkultur von heimatgeschichtlicher und wissenschaftlich-dokumentarischer Bedeutung – Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG – sind daher zu erwarten.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden.

Sollte in Bereichen der ausgewiesenen **vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsreste** (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Nr. 9) an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen entlang der Martinstraße. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Diese Ausgrabungen können einige Wochen in Anspruch nehmen. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Herrn Dr. Christian Bollacher christian.bollacher@rps.bwl.de.

An Planungen zu Gebäudeabbrüchen und flächigen Bodeneingriffen innerhalb des bereits alt bebauten **mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsbereichs Neckargröningen** (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 1M) ist auch das Landesamt für Denkmalpflege, Frau Dr. Susanne Arnold susanne.arnold@rps.bwl.de zu beteiligen. Im Einzelfall kann hier allerdings eine abschließende Stellungnahme erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung beim Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2, eingereicht werden. Hinsichtlich der Konzeption einer baulichen Verwertung der

Hofstelle Wasenstraße 33 weisen wir vorsorglich darauf hin, dass auch in nicht bereits tief greifend gestörten Arealen archäologische Voruntersuchungen erforderlich werden (s.o.). Je nach Wertigkeit können nachfolgend Rettungsgrabungen oder baubegleitende Dokumentationsmaßnahmen durchzuführen sein.

Für die weiteren Planbereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen

C5 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015).

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C6 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C7 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	26.07.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	28.07.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	31.07.2017 – 15.09.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	30.07.2017 – 15.09.2017
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Remseck am Neckar, den
Karl Velte Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB



Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.