

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

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„STEINBÖßER“

Entwurf vom 04.12.2018

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

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

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **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. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung mit Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanz**, Bebauungsplan „Steinbößer“, Stadtteil Neckargröningen Große Kreisstadt Remseck am Neckar, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 04. Dezember 2018.
- Bebauungsplan Steinbößer **Artenschutzrechtliche** Vorprüfung (SaP Stufe 1), Stadt Remseck am Neckar“, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 20. Februar 2017.
- Bebauungsplan Steinbößer **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, Stadtteil Neckargröningen, Große Kreisstadt Remseck am Neckar“, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 04. Dezember 2018.

- **Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen** durch und auf das Bebauungsplangebiet „Steinbößer“ in 71686 Remseck am Neckar“, Stadtteil Neckargröningen, Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, 21. November 2018.
- **Immissionsprognose Geruch** für das Bebauungsplanverfahren „Steinbößer“ in Remseck/ Schießtal“, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG , Gerlingen, 03. Juli 2018.

5 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 MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Erotik Betriebe (Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtungen),
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

A1.2 GEE₁ – Eingeschränktes Gewerbegebiet 1

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gewerbebetriebe, soweit diese das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr.1 und Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Erotik Betriebe (Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtungen),
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

A1.3 GEE2 – Eingeschränktes Gewerbegebiet 2

(im Bereich des reduzierten Waldabstandes)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Lagerhäuser und Lagerplätze.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe, soweit diese das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Erotik Betriebe (Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtungen),
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Im Bereich der Nutzungsschablone A und B darf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

A2.2 Geschoßflächenzahl

Als maximale Geschossflächenzahl gelten die Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der festgesetzten **maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschriften.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) der Gebäude mit Flachdächern wird an der Oberkante Attika gemessen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) der Gebäude mit geneigten Dächern wird am höchsten Punkt des Daches (z.B. First) gemessen.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü NN kann auf max. 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsanlagen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 5,0 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten sind von der Gebäudekante mindestens 5,0 m zurückzusetzen.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) kann mit Solaranlagen und Photovoltaikmodulen um max. 1,50m überschritten werden (flächenmäßig keine Beschränkung).

A3 Bauweise

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

- o: offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser.
- a: abweichende Bauweise, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist an einer [1] Seite des Gebäudes Grenzbau zulässig. Diese Seite ist frei wählbar.

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 Stellplätze und Garagen

Garagen

Im Bereich der Nutzungsschablone A sind Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern der Abstand mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt. Im übrigen Plangebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Stellplätze

Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

In den Pflanzgebotflächen (pz 2) sind keine Stellplätze zulässig.

A4.2 Nebenanlagen

Im Bereich der Nutzungsschablone A sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis 25 m³ umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt.

Soweit es sich um Gebäude handelt sind im übrigen Plangebiet, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Ver- und Entsorgungsanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sowie Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

A6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

Auf der festgesetzten Fläche sind öffentliche Stellplätze zulässig.

A6.3 Verkehrsgrünfläche

Die Fläche ist als Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

A7 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan ist eine Versorgungsfläche für Elektrizität an der Straße Steinböber festgesetzt.

A8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A8.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Offenlandbiotop“ (siehe A9.1 FNL 1).

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A9.1 FNL 1 - Offenlandbiotop

Die Feldhecke ist zu erhalten. Die Feldhecke ist durch natürliche Sukzession weiterzuentwickeln und zu ergänzen.

A9.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist an das bestehende Trennwassersystem anzuschließen.

Das von den Privatgrundstücken abfließende Regenwasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser (mit Ausnahme von Zufahrtswegen sowie PKW-Stellplätzen, siehe Ziffer A.9.3) sowie die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

A9.3 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze

Die PKW-Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässig (Rasengitter, Abstandspflaster o.ä.) herzustellen. Die Zufahrtswege sind soweit wie möglich wasserdurchlässig herzustellen.

A9.4 Dachdeckungen

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A9.5 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Dächer mit einer Dachneigung von 0°-5° sind mit Ausnahmen von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm dauerhaft extensiv zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Auch bei der Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind die Dachflächen zu begrünen.

A9.6 Außenbeleuchtung

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

A9.7 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Artenschutz

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung; ökologische Baubegleitung

Die Bauzeiten für den Abriss der oberirdischen Gebäudeteile werden unter Berücksichtigung der Aktivitätsperiode der Fledermäuse und Vogelbrutzeiten auf Anfang November bis Ende Februar beschränkt.

Die Bauzeiten für den Eingriff in die unterirdischen Gebäudeteile werden unter Berücksichtigung des Winterquartierpotenzials für Fledermäuse auf April bis September beschränkt und erfolgen in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung. Bei Positivnachweis sind weitere Maßnahmen zu definieren (z.B. Installation von Fledermaus-Winterquartier).

Die oberirdische Entnahme und der Rückschnitt der Gehölze im Übergangsbereich zum Wald am nordwestlichen Ende des Plangebiets wird unter Berücksichtigung der Brutvogelzeit und Aktivitätszeit der Haselmäuse auf den Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt. Bei der Entnahme von Gehölzen in diesem Zeitraum darf kein schweres Gerät verwendet werden, um ggf. in Winterschlaf befindliche Haselmäuse nicht zu beeinträchtigen.

Die Entnahme von Wurzeln (Rodung) erfolgt erst nach dem Winterschlaf der Haselmäuse ab Juni und nach Umsiedlung der Zaun- und Mauereidechsen, um potenziell vorkommende Individuen nicht zu beeinträchtigen.

Umsiedlung der vom Vorhaben betroffenen Zauneidechsen und Mauereidechsen; ökologische Baubegleitung

Die Umsiedlung der Zauneidechsen und Mauereidechsen findet vor Beginn der baulichen Eingriffe durch qualifizierte, von dem Vorhabenträger benannte Fachkräfte statt. Hierbei werden die Individuen der Reptilienarten aus dem Plangebiet abgefangen und in die zuvor angelegten Ersatzhabitats (siehe CEF 1 und FCS 1) verbracht. Der zeitliche Ablauf der Fang- und Aussetzungsaktion orientiert sich in hohem Maße am Aktivitätsmuster der Tiere, modifiziert durch die jeweilig herrschende Witterung. Die Umsiedlung der Individuen erfolgt möglichst schonend durch qualifiziertes Fachpersonal

Reptilienzaun zur Vermeidung der Wiedereinwanderung während der Bauzeit

Um eine Rückwanderung der Mauereidechsen sowie Einwanderung von angrenzend vorkommenden Zauneidechsen in das Plangebiet zu vermeiden, ist entlang des Waldrandes sowie entlang der Mauerkrone an der südwestlichen Plangebietsgrenze ein Reptilienschutzzaun zu installieren. Am Waldrand ist auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet zum Schutz vor Beschädigungen durch Baufahrzeuge der Reptilienschutzzaun mit einem Bauzaun zu kombinieren.

Als geeignet gilt ein etwa 0,5 m hoher und etwa 0,15 m in den Boden eingelassener Folienzaun (Rhizomsperre). Der Reptilienschutzzaun muss eine Stärke von mindesten 1 mm aufweisen, damit die Standfestigkeit gewährleistet ist.

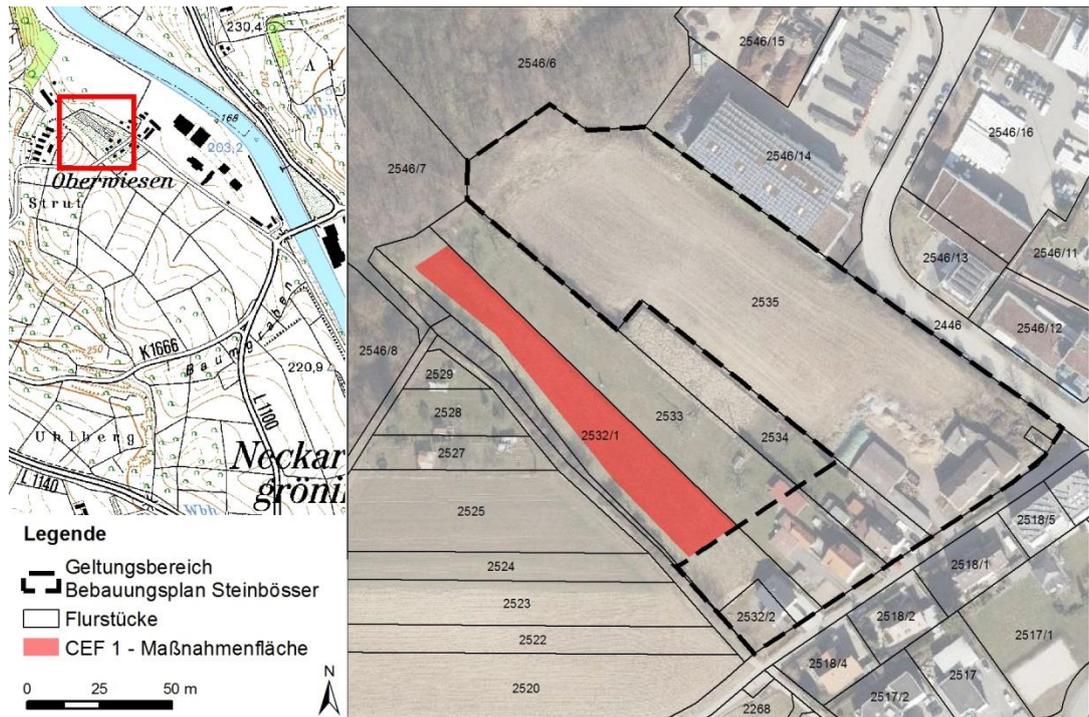
Der Reptilienschutzzaun ist in Richtung Privatgärten bis zur Thujenhecke aufzustellen.

A9.8 Externe Kompensationsmaßnahme Artenschutz -

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 1 - Schaffung eines Ersatzhabitats für die Mauereidechse, ökologische Baubegleitung

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauereidechse sind das Anlegen von ca. 25 m langen Steinmauern mit vorgelegerten Eiablageplätzen in Form eines Sand-Erdgemischs und die Anlage von Totholzstrukturen (Stammholz) geplant. Die Habitatstrukturen werden auf Flurstück 2432/1 südwestlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung angelegt. Die Habitate müssen frühzeitig vor der Umsiedlung angelegt werden, um die nötige Reife bzw. Ausprägung zu entwickeln. Bei Vorhandensein von günstigen Habitatbedingungen können die strukturbildenden Elemente auch vergleichsweise kurzfristig vor der Umsiedlung eingebracht werden. Insgesamt weist das geplante Ersatzhabitat eine Fläche von 2.200 m² auf. Als Unterhaltungspflege ist eine dauerhafte Kontrolle zum Schutz vor wilden Ablagerungen, die Vermeidung einer übermäßigen Gehölzsukzession sowie eine artenschutzverträgliche Mahd/Beweidung erforderlich.

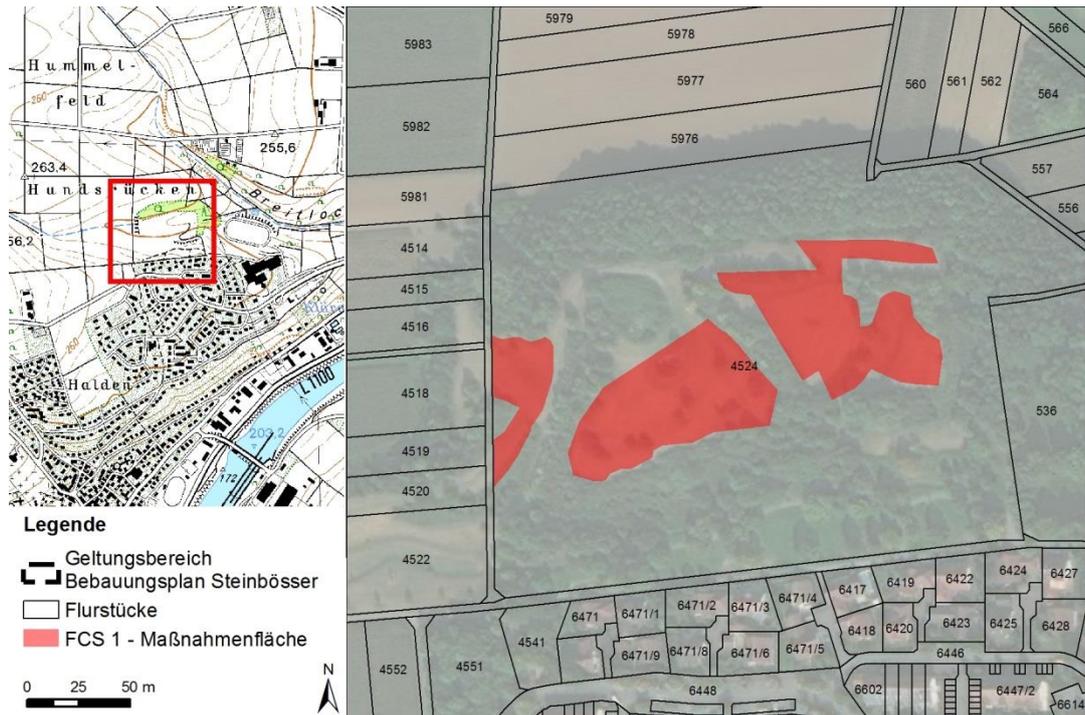
Mit der Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) 3 BNatSchG für die Mauereidechse verhindert werden. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme und die Umsiedlung der Mauereidechsen müssen zwingend vor dem Eingriff realisiert werden.



Abgrenzung der Fläche für die CEF 1 - Maßnahme

Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes FCS 1 - Schaffung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse, ökologische Baubegleitung

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Zauneidechse wird die Herstellung eines Ersatzhabitats mit Anschluss an bestehende Vorkommen durchgeführt. Hierfür vorgesehen ist Flurstück 4524 im Bereich der rekultivierten Deponie in Remseck-Aldingen eine Fläche von mind. 1 ha. Aufgrund der Bestandssituation u.a. hinsichtlich Vegetation und Exposition sind optimale Voraussetzungen vorhanden. Die Habitatoptimierung beinhaltet, zur Hebung der Strukturvielfalt, die Anlage von drei Natursteinmauern mit Hinterfüllung, vorgelagerten Eiablagemöglichkeiten, Erdanschüttungen und weiterer kleinflächiger Totholzstrukturen (fünf Totholzhäufen, fünf Wurzelstubben (drei mit Eiablagemöglichkeit) und vier Stein-/Totholzkomplexe), Zudem wird auf der östlichen Fläche eine bereits vorhandene Steinmauer durch Entfernung von Sukzessionsgehölzen aufgewertet. Die Positionierung der Wurzelstubben und Totholzelemente erfolgt im funktionalen Zusammenhang zu den vorhandenen Strukturen (z.B. Hecken) und anderen angelegten Strukturen. Vor der Umsiedlung werden die Flächen partiell gemäht, wodurch sowohl offenere Bereiche als auch dichtere, Deckung bietende Bereiche geschaffen werden. Insgesamt wird durch die Habitatoptimierung ein Mosaik an unterschiedlichen Strukturen geschaffen. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung.



Abgrenzung der Fläche für die FCS 1 - Maßnahme

A10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom zu belasten.

A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A11.1 Passiver Schallschutz

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche sind keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) zulässig.

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche sind nur dann offenbare Fenster von Wohnräumen zulässig, wenn spezielle baulichen Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind

und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) tags vorliegt. Sofern nachgewiesen wird, dass in dem gekennzeichneten Bereich der Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags durch Anlagenlärm nicht überschritten wird (z.B. aufgrund vorgelagerter Gebäude oder durch Eigenabschirmung der Gebäude) kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

A12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A12.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Verkehrsgrün mit Straßenbäumen

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) sowie Unterwuchs bspw. in Form von Bodendeckern anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) –Randeingrünung

Die festgesetzten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern sowie einem vorgelagerten Krautsaum zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind gebietsheimische Pflanzen in den vorgesehenen Pflanzenqualität (siehe Liste im Anhang) zu verwenden.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Bleiben Anteile der Gewerbeflächen unversiegelt, sind sie standortgerecht und naturnah zu begrünen. Für die Ansaat ist eine Blühmischung (beispielweise Saatgutmischung „Blühende Landschaft“ oder „Bienenweide“) zu verwenden. Eine extensive Bewirtschaftung ist hierbei zu empfehlen. Vorschläge für Gehölzpflanzungen und Sträucher sind den Pflanzempfehlungen (im Anhang) zu entnehmen.

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.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und Dachform sind zulässig für 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.

Dachdeckung

Im Bereich der Nutzungsschablone A sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer zulässig.

Im übrigen Plangebiet sind die Dachflächen zu begrünen. Siehe Textteil, Ziffer A.9.5 „Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen“.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikmodulen) sind zulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden (unselbständige Werbeanlagen) und als freistehende Werbeanlagen (selbständige Werbeanlagen) zulässig.

Selbständige Werbeanlagen

Je Baugrundstück sind max. 2 selbständige Werbeanlagen (z.B. Pylone, Fahnenmasten) jeweils bis zu einer maximalen Höhe von 8,50 m (Oberkante Werbeanlage) zulässig.

Unselbständige Werbeanlagen

Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade bis zur Höhe der Oberkante Attika zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Lichtwerbung

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),

- Licht- und Laserkanonen sowie die Verwendung grell leuchtender und blinkender Werbeanlagen,
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Draht- oder Gitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ohne Fußwege muss ein Mindestabstand von 0,50 m ab Hinterkante Bordstein eingehalten werden.

B3.2 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze

Für private Erschließungswege sind neben den in A9.3 genannten Materialien auch Natursteinpflaster, einfarbiges Betonpflaster oder einfarbige Betonplatten zulässig.

B4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Retentions-/Speichervolumen: 30 Liter pro 1 m² Dachfläche

Gedrosselte Abflussmenge: 0,0015 l/s pro 1 m² Dachfläche

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

C HINWEISE

C1 Grundwasserschutz

Der Untergrund besteht aus Löss und holozänen Abschwemmmassen auf der Meißner - Formation des Muschelkalks. Das lokale Grundwasser weist einen geringen Flurabstand von wenigen Metern auf.

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.

C2 Kulturdenkmal

Das Plangebiet liegt im Bereich:

Römischer Gutshof (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 9).

Altbekannter römischer Gutshof, angezeigt durch Mauern, Zeigel und Heizröhren, in den Fluren "Steinböß" und "Strut"; direkt angrenzend an das Industriegebiet. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ist mit archäologischen Befunden zu rechnen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

C3 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege (Dr. Christian Bollacher, 0711/904-45401, Christian.Bollacher@rps.bwl.de).

C4 Bodenschutz

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

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) sowie auf das Merkblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“ wird hingewiesen.

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.

C5 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

C6 Versorgungslleitungen, Verteileranlagen

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

Die Stadt 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.

C7 Außenwohnbereiche

Innerhalb des Plangebietes liegen zum Teil Pegel im Bereich von 60 dB(A) vor. Um eine gute Aufenthaltsqualität in künftigen Außenwohnbereichen zu erreichen, ist daher zu empfehlen, dass ungeschützte Freibereiche (Balkone, Terrassen) in den schallabgewandten, abgeschirmten Bereichen angeordnet werden sollten.

C8 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. S. 2, Ziffer 4) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	27.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	26.07.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	30.07.2018 – 10.09.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	25.07.2018 – 10.09.2018
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 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 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
Dirk Schönberger, Oberbürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzliste

Pflanzzwang 1

Dt. Name	Wiss. Name	Bemerkung
<u>Bäume:</u> Alle StU14-16, mit Drahtballierung, Aufastung für Straßenraum bzw. während Entwicklungspflege für Wohnsiedlung aufasten		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Einheimische Art
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Einheimische Art
Grau-Erle	<i>Alnus cordata</i>	Einheimische Art
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Einheimische Art
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Einheimische Art
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	Einheimische Art
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Einheimische Art
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Einheimische Art
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Einheimische Art
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Einheimische Art
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Einheimische Art Honigtauabsonderung

Quelle: Gartenamtsleiterkonferenz - Arbeitskreis Stadtbäume: Straßenbaumliste 2018.
<http://strassenbaumliste.galk.de/>

Pflanzzwang 2

Dt. Name	Wiss. Name	Pflanzqualität
<u>Bäume</u>		Baum mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung (MDB)
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	StU 14-16
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	StU 14-16
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	StU 14-16
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	StU 14-16
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	StU 14-16
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	StU 14-16
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	StU 14-16
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	StU 14-16
Espe	<i>Populus tremula</i>	StU 14-16
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Mind. StU 12-14
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	StU 14-16
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	StU 14-16
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	StU 14-16
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	StU 14-16
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	StU 14-16
Sal-Weide, Kätzchen-Weide	<i>Salix caprea</i>	
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	StU 14-16
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	StU 14-16
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	StU 14-16
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	StU 14-16
<u>Sträucher</u>		Strauch, mind. 5 Triebe, mind. Höhe 100-150 cm
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Coryllus avellana</i>	
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Pfaffenhütchen	<i>Eyonymus europaeus</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Sal-Weide, Kätzchen-Weide	<i>Salix caprea</i>	
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	

Dt. Name	Wiss. Name	Pflanzqualität
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>	
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden – Württemberg LFU (Hrsg.): Gebietsheimische Gehölze in Baden – Württemberg. Karlsruhe 2002.

Fachbereich Umwelt
November 2015

LANDRATSAMT



LUDWIGSBURG

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.