

**Gemeinde Remshalden**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

# Oberer Wasen 2. Änderung

**Entwurf vom 09.09.2021,  
geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 27.09.2021**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

## 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 Nachrichtliche Übernahme
- D Hinweise
- E Verfahrensvermerke
- F Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Bericht zu den Wasserwirtschaftlichen Untersuchungen zum geplanten Bauvorhaben in der Straße Oberer Wasen 14 in Remshalden, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart, 22.10.2019.
- Baugrundgutachten, Ing.-Büro Voigtmann, Winnenden, 08.04.2019.
- Artenschutzfachliche Übersichtsbegehung, Landschaftsökologie+Planung Bruns, Stotz & Gräble Partnerschaft, Schorndorf, 29.03.2019.

## 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)

### A1.1 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

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

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- 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)

### A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

### A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximalen **Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** entsprechend den Planeinschriften.

Die maximale Gebäudehöhe wird zwischen der festgesetzten EFH und der Oberkante Attika gemessen.

### **A3 Bauweise**

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

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Offene Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen der Straße Oberer Wasen und der vorderen straßenzugewandten Baugrenze zulässig.

Die bedingt festgesetzte Baugrenze gilt erst nach Eintritt der Umstände gem. **Ziffer A8**. Die Errichtung von offenen Stellplätzen, ihren Zufahrten und privaten Erschließungswegen sind hiervon ausgenommen und allgemein zulässig.

### **A5 Flächen für den Hochwasserschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ist der durch die geplante Bebauung verloren gehende Retentionsraum durch Geländeabtrag auszugleichen. Es ist ein Retentionsvolumen von mindestens 1.600 m<sup>3</sup> herzustellen.

Die zu erfüllenden Anforderungen ergeben sich im Übrigen aus dem *Bericht zu den Wasserwirtschaftlichen Untersuchungen zum geplanten Bauvorhaben in der Straße Oberer Wasen 14 in Remshalden, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart, 22.10.2019*. Das Gutachten liegt an der Stelle, an der der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB eingesehen werden kann, zu jedermanns Einsicht bereit.

Auf die bedingten Festsetzungen **Ziffer A8** wird verwiesen.

### **A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **A6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in die Rems abzuleiten.

## **A6.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

Der Oberflächenbelag offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen. Es muss durch Aufkantung sichergestellt werden, dass kein Wasser der Straße auf die Stellplätze dringt und dort versickert.

## **A6.3 Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung im Plangebiet sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig, die kein Streulicht erzeugen (z. B. Planflächenstrahler). Die Außenbeleuchtungen sind so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Flächen angestrahlt wird. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden. Eine Beleuchtung der Fassaden ist nicht zulässig. Insgesamt sind Beleuchtungsumfang und -intensität sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken (z. B. durch Bewegungsmelder).

## **A6.4 Dachbegrünung**

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/m<sup>2</sup> oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.

## **A7 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)

### **A7.1 Pflanzzwang**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Rasen- und Staudenflächen anzulegen.

Je 10 realisierte Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen, mindestens jedoch zwei Bäume je Baugrundstück. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat 10-12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

## **A8 Bedingte Festsetzung – Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche für Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß **Ziffer A5** entfällt, wenn die Notwendigkeit einer solchen Maßnahme nicht mehr gegeben ist (insbesondere durch Neuberechnung von Hochwassergefahrenkarten und der hierdurch ermittelten geringeren Hochwassergefahr; grundsätzliche Änderung des Hochwasserrisikos durch Maßnahmen an bestehenden Schutzeinrichtungen; Änderungen der Gesetzeslage o.ä.).

Nach Eintritt dieser Umstände gelten die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gem. **Ziffer A4**.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

### **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **B1.1 Dachgestaltung**

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

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

### **B2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Zulässig sind insgesamt maximal zwei Werbeanlagen an den Gebäudefassaden sowie maximal eine selbständige Werbeanlage.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten. Schriftzüge mit einer Höhe von mehr als 2,0 m sind unzulässig.

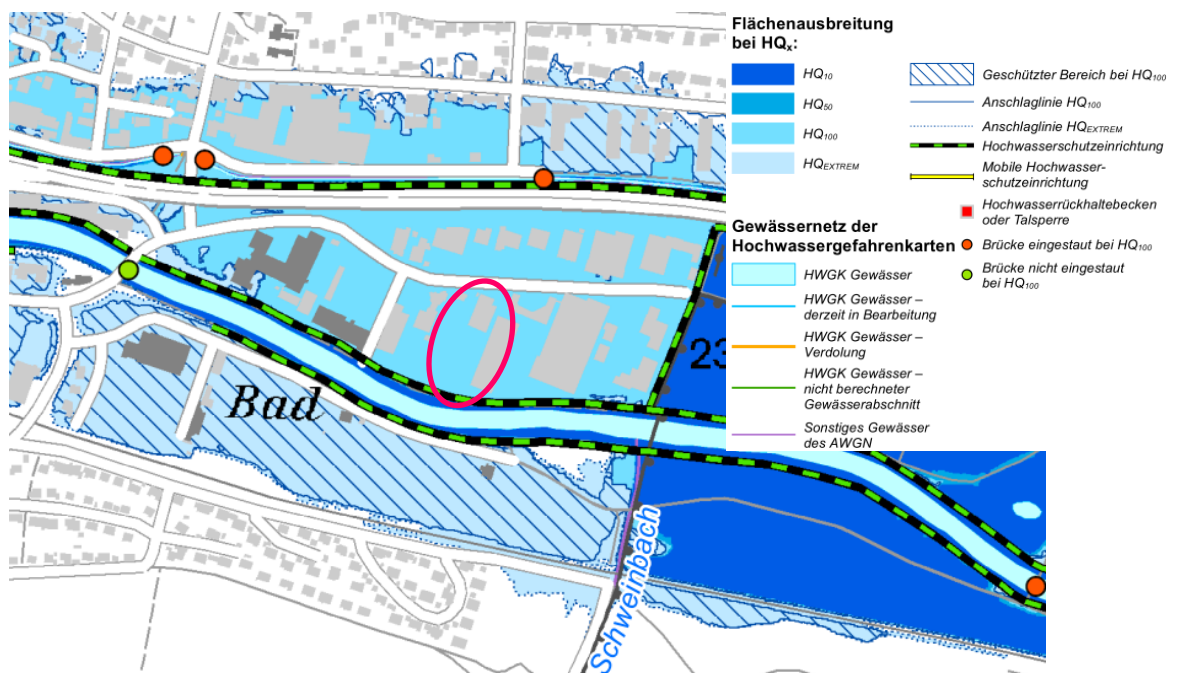
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

# C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

## C1 Überschwemmungsgebiet

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg wird der gesamte Planbereich bei einem Hochwasserereignis, das statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ 100), überflutet. Es liegt demnach in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG.



Auszug aus der HWGK UF M 100 092088 mit Lage des Plangebietes.

In Überschwemmungsgebieten gelten die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung.

Nach § 78 Abs. 4 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt. Nach § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengedem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Dazu muss bei der zuständigen Behörde ein formloser Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung eingereicht werden, der Folgendes beinhalten muss:

- Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens unter Abhandlung der o. g. vier Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG;
- Bilanzierung des durch die Maßnahme verlorengehenden Retentionsraums und Darstellung des erforderlichen Retentionsausgleiches in Lageplan und Schnitten.

Die Erfüllung der Voraussetzungen der Ziffern 1. bis 3. ist durch ein Fachbüro für Wasserwirtschaft darzulegen. Die 4. Voraussetzung ist durch den Planer nachzuweisen.

Des Weiteren ist das Überschwemmungsgebiet im amtlichen Lageplan darzustellen sowie im schriftlichen Teil des Lageplans einzutragen.

Zuständige Behörde für die Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG ist gemäß § 65 Abs. 3 Satz 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) die Gemeinde, die gemäß § 82 Abs. 6 WG der Weisung der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis unterliegt. Sofern gleichzeitig eine baurechtliche Entscheidung für das Bauvorhaben erteilt wird, entscheidet nach § 84 Abs. 2 WG die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde über die wasserrechtliche Genehmigung. Die Gemeinde unterliegt der Weisung der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis.



# D HINWEISE

## D1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## D2 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) 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, zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

# E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	.....
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	.....
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 Träger 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 i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Remshalden, den	.....
Reinhard Molt Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....