

Gemeinde Remshalden

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

Oberer Wasen 2. Änderung

vom 18.01.2022

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. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) 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 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 & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, 29.03.2019.
- Heimische Gehölze im Rems-Murr-Kreis, Landratsamt Rems-Murr-Kreis – Amt für Umweltschutz, Stand 01.06.2016.
- Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“, Landratsamt Rems-Murr-Kreis – Amt für Umweltschutz, Stand 10.02.2020.

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)

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 m³ 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 (Siehe hierzu auch unter Hinweise).

A6.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen 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/m² 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 Merkblatt „Heimische Gehölze im Rems-Murr-Kreis“ (Anlage zum Bebauungsplan) 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** (Retentionsraumgewinn) entfällt, wenn sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht mehr auf das Bebauungsplangebiet erstreckt und damit die Notwendigkeit einer solchen Maßnahme nicht mehr gegeben ist.

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.

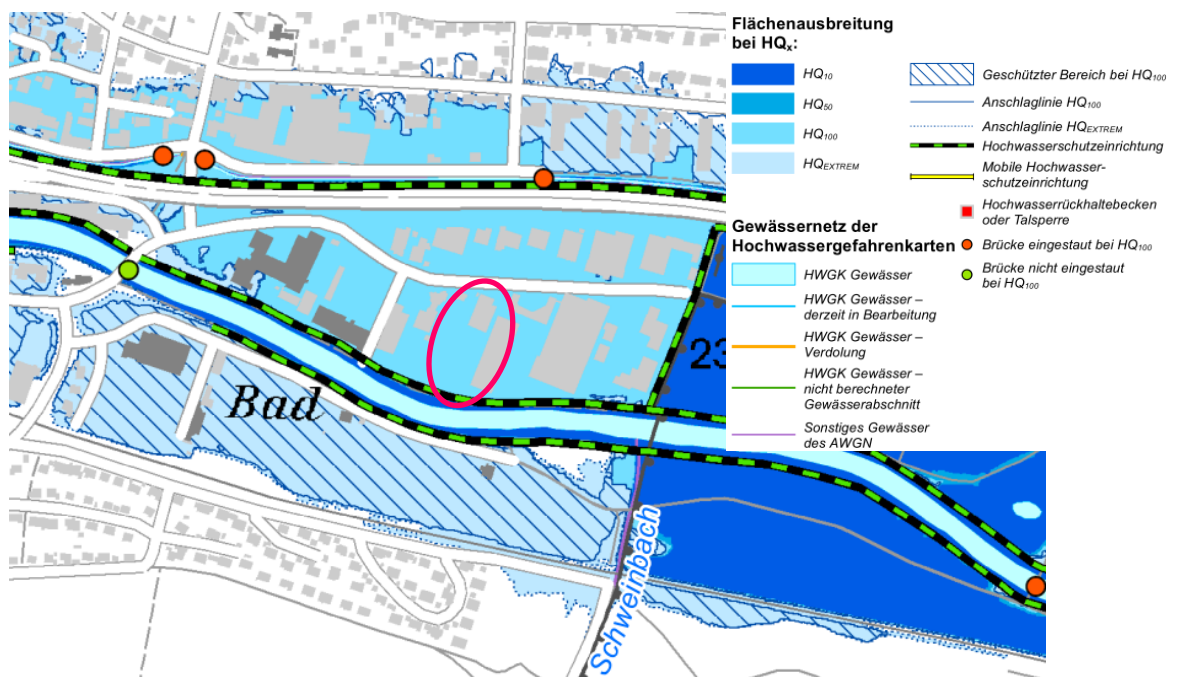
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

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. Siehe hierzu auch Hinweis D5 und das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ (Anlage zum Bebauungsplan).

D3 Grundwasserschutz

Sollten bei der Ausführung der Bauvorhaben Eingriffe in das Grundwasser durch Untergeschosse oder Tiefgründungen erforderlich sein, so sind dies wasserrechtliche Benutzungstatbestände, für die beim Amt für Umweltschutz des Rems-Murr-Kreises rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

D4 Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß der Verordnung zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers ist für die Versickerung / Verrieselung des Niederschlagswassers oder der ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierfür ist ein formloser Antrag einschließlich der folgenden Planunterlagen in vierfacher Ausfertigung beim Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis einzureichen.

- Beschreibung,
- Übersichtslageplan mit Einleitungsstelle ins Gewässer M 1:500,
- Entwässerungsplan M 1:100.

Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig mit dem Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis abzustimmen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart ist Träger der Unterhaltslast für die Rems. Hinsichtlich der Gestaltung der Einleitungsstelle in die Rems ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen Stelle notwendig. Es wird darauf hingewiesen, dass bei erhöhtem Unterhaltungsaufwand durch die Einleitungsstelle die Kosten durch den Anlagenbetreiber zu übernehmen sind. Weitere Bestimmungen werden im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung geregelt.

D5 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine bestgeeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. § 3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	25.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	28.10.2021
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	27.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	28.10.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	05.11.2021 -06.12.2021
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	29.10.2021 – 06.12.2021
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