

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99,100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Heusee II – Änderung III“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentlichen Betriebe (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO) sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 (2) Nr. 2 BauNVO).

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art. Weiter unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO).

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

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

a) GRZ = Grundflächenzahl nach § 17 i. V. m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze

b) Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Obergrenze für die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeinschrieb festgesetzt (max. Gesamthöhe). Sie bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe (BZH). Bei einem Gebäude ist eine Mindesthöhe aus städtebaulichen Gründen festgesetzt.

Die festgesetzte BZH wird als Erdgeschossrohfußbodenhöhe empfohlen und kann als solche 0,2 m über- oder unterschritten werden.

Die festgesetzte Gesamthöhe kann mit technisch bedingten Aufbauten bis max. 2,0 m überschritten werden.

### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung (§ 22 (4) BauNVO).

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

### 1.5 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Carports muss mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Ausgenommen für die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und Carports sind die „Grünflächen“.

### **1.6 Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Zufahrt zu den Grundstücken kann frei gewählt werden; die Pflanzgebote können um bis zu 3 m verschoben werden.

### **1.7 Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen sind Nebenanlagen unzulässig.

### **1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB i. V. m. § 74 (3) Nr. 1 LBO)**

In den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen und Geländemodellierungen, die für die Einhaltung der BZH erforderlich sind, zulässig. Die Angleichung an das bestehende Gelände erfolgt über die privaten Grünflächen mit Böschungen von max. Neigungen von 1: 3.

Es darf nur Bodenmaterial zur Geländemodellierung aufgebracht werden, welches unbelastet ist (< Z0, LAGA). Im Bereich der Grünflächen ist zur Geländemodellierung nur kultivierbarer und unbelasteter Boden (< Z0, LAGA) zulässig. In diesem Bereich gilt das Verschlechterungsverbot gemäß BBodSchG und BBodSchV.

### **1.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Die nachfolgenden Pflanzgebote sind im Bebauungsplan wie folgt rechtsverbindlich festgesetzt; die Baumstandorte im Plangebiet können um bis zu 3 m verschoben werden.

- a) Pflanzgebot 1: Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen gem. Pflanzenliste 1.

#### Pflanzenliste 1

##### Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde

- b) Pflanzgebot 2: Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, kleinkronigen Laubbäumen gem. Pflanzenliste 2.

Pflanzenliste 2

Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Erle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus serotina	-	späte Traubenkirsche

- c) Pflanzgebot 3: Pflanzung und dauerhafte Pflege von naturnahen Sträuchern gem. Pflanzenliste 3

Pflanzenliste 3 naturnahe Sträucher

Comus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum
Ligustrum vulgare	-	gem. Liguster
Lonicera xylosteum	-	gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Salix - purpurea	-	Purpurweide
Salix trinadra	-	Mandelweide
Salix viminalis	-	Korbweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

- d) Pflanzgebot 4: Zusätzlich zu den genannten Pflanzgeboten im Plangebiet wird für die einzelnen Grundstücke folgendes Pflanzgebot festgesetzt: Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen Laubbäumen gem. Pflanzenliste 1 von einem Baum pro angefangene 1000 qm Gewerbefläche eines Grundstücks. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 qm betragen, die Baumscheibe ist gegen Überfahren zu sichern. Die Baumstandorte sind auf der Gewerbefläche frei wählbar, sie dürfen nicht im Bereich einer privaten Grünfläche liegen.

- e) Pflanzgebot 5: Dächer bis 15° Neigung sind extensiv zu begrünen.

Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

### **1.10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 u. 16 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen und die privaten Grünflächen sind mit den Pflanzgeboten dauerhaft zu pflegen. Einfriedungen und Stützmauern sind in den Grünflächen zulässig.

### **1.11 Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen erforderlich; diese sind ohne Entschädigung zu dulden. Dies gilt ebenso für unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton).

## **2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heusee II – Änderung III“:**

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

a) Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 15°. Dachform ohne Festsetzung. (vgl. auch 1.9 e), Pflanzgebot 5).

b) Fassadengestaltung:

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metallfassaden erstellt und keine grellen, leuchtenden Farben verwendet werden.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind gestattet

- a) als Hinweisschild an der Zufahrt
- b) an den Fassaden der Gebäude

Werbeanlagen, die die Sicht der Verkehrsteilnehmer behindern, die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.

Werbeanlagen mit bewegtem Licht und bewegte Werbeanlagen sind unzulässig. Die Gebäudeoberkante (Attika/First) darf durch Werbeanlagen um maximal 3,0 m überschritten werden.

### **2.3 Gestaltung der Stellplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig (Pflastersteine, Rasengittersteine, Drainpflaster oder ähnliches) auszuführen, sofern deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

### **2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Drahtgeflechte oder Gitterkonstruktionen bis 2,0 m Höhe über fertigem Gelände und in einem Abstand von 1,0 m zur Fahrbahn zulässig. Einfriedungen in den Randbereichen zur Landschaft sind einzugrünen mit Gehölzen gemäß Pflanzenliste 3 (naturnahe Sträucher).

### **2.5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## Hinweise:

- a) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- c) Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- d) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de) ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).
- e) Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt des Rems-Murr-Kreises als untere Wasserbehörde (technische Fachbehörde) zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der Zustimmung (unabhängig von Menge und Dauer) der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann in diesem Fall erforderlich werden.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Bezüglich Schutzes gegen Bodenfeuchte an den erdberührten Bauteilen sind in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt gegebenenfalls Drainmaßnahmen vorzunehmen.

- f) Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens (BodSchG § 4 (1) und (2)):

### **Wiederverwertung von Erdaushub:**

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorhaben des Hefts Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

**Freiflächen:**

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z. B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N / qcm) ausgeführt werden.

**Bodenbelastungen:**

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

- g) Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis (Umweltschutzamt „Fachbereich Technik sowie dem Gesundheitsamt) mitzuteilen.

h) Lärmschutz

Sollten die Lärmeinwirkungen von der B 29 auf evtl. Betriebswohnungen das Maß der Orientierungswerte der DIN 18005-01 (Schallschutz im Städtebau) überschreiten, so sind bauseits zusätzliche passive Schutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzfenster u. a.) zu treffen.