

Gemeinde Berglen

Gemarkung Steinach/

Gemarkung Reichenbach

Flur 2 (Spechtshof)

"Gewerbegebiet

Erlenhof - II. Bauabschnitt"

Bebauungsplan



Maßstab: 1 : 500



Genehmigt
gem. Erlass des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom

08. 06. 2005

gez. Bernd Friedrich
beurkundet Rapp

Bearbeiter: Kli/Hei/Ros/Pa

Plan-Nr: 02.049

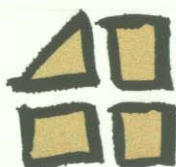
Datum: 11.07.2003

Änderungen:

27.01.2004

04.05.2004

25.01.2005



HEITZMANNPLAN

STADT LANDSCHAFT KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

2. Textliche Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

§ 9 (1) + (2) BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung:

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

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

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

Pro Grundstück sind als Ausnahme gemäß § 8 (3) 1 BauNVO Wohnungen bis max. 200 m² zulässig. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sein. Die Wohnungen dürfen nur Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie den Betriebsinhabern und Betriebsleitern dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung:

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

- 2.1 **GRZ** = Grundflächenzahl nach
§ 17 i. V. m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze
- 2.2 **GFZ** = Geschossflächenzahl nach
§ 17 i. V. m. § 20 (2) BauNVO als Höchstgrenze

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Obergrenze für die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Sie bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe (BZH) und wird wie folgt gemessen:

max. Traufhöhe: bei Flachdächern zwischen EFH und OK Attika und
bei Pult- und Satteldächern zwischen EFH und
Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

Die festgesetzte BZH wird als Erdgeschossfußbodenhöhe empfohlen und kann als solche 0,3 m über- oder unterschritten werden.

Die festgesetzte Traufhöhe kann mit technisch bedingten Aufbauten bis max. 3,0 m überschritten werden. Die Spannhöhe bei Tonnendächern kann bis max. 3,0 m betragen.

3. Bauweise

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

- o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne
Längenbeschränkung (§ 22 (4) BauNVO)

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

4. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB.

- Firstrichtung im GE bei Satteldächern siehe Lageplan.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO.

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

6. Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO.

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen für die Anlage von oberirdischen Stellplätzen sind die "Grünflächen" und die "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen z. B. für Wohnmobile sind im Westen mit einem gesonderten Garagenbaufenster ausgewiesen.

7. Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie der Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche

§ 9 (1) 11 BauGB.

Entlang des östlichen Erschließungsringes sind auf eine Länge von ca. 62 m LKW-Stellplätze ausgewiesen.

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

8. Nebenanlagen

§ 14 Abs. 2 BauNVO.

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

Auf Flächen mit Pflanzgeboten, Pflanzbindungen oder auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Nebenanlagen unzulässig.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) Nr. 17 BauGB i. V. m. § 74 (3) Nr. 1 LBO

Die Bereiche für großflächige Auffüllungen sind im Plan gekennzeichnet. Für die einzelnen Baugrundstücke werden die Festsetzungen wie folgt präzisiert:

"Die Abgrabungen und die Aufschüttungen im Bereich der Gebäude, die für die Einhaltung der BZH erforderlich sind, sind zugelassen.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen bis zu 2,0 m zulässig, jedoch nicht unmittelbar nebeneinander".

Zur Geländemodellierung darf nur natürlich anstehender und unbelasteter Boden aufgebracht werden. Im Bereich der Grünflächen ist zur Geländemodellierung nur kultivierbarer und unbelasteter Boden zulässig. In diesem Bereich gilt das Verschlechterungsverbot gemäß BBodSchG und BBodSchV.

10. Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Quellleitungen Wasserwerk Winnenden GmbH

11. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

Die im Lageplan festgesetzten Flächen für das anfallende Regenwasser werden nach den Plänen des Ing.-Büros SIEG, Schorndorf, in offenen Rinnen und Mulden abgeleitet. Offene Ableitungs- und Retentionsmulden werden naturnah ausgebaut und sind in „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) 20 BauGB integriert.

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen z. B. Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Hier handelt es sich um die Umgrenzung von Flächen zur Schaffung von naturnahen Strukturen im Plangebiet. Es werden drei verschiedene Flächentypen unterschieden:

- Flächen zur Anpflanzung von naturnahen Hecken und Wäldchen mit klein- und großkronigen Laubbäumen und extensiv zu pflegenden, artenreichen Wiesensäume und Wiesenflächen.
- Flächen zur Anlage von Wassermulden zur Ableitung und teilweisen Versickerung von Dachflächenwasser; die Mulden werden mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung eingesät, extensiv gepflegt (2 x jährliche Mahd, das Mähgut wird abgefahren) und mit Einzelbäumen bepflanzt.
- Flächen zur Anlage von Streuobstwiesen mit Anpflanzung von heimischen, hochstämmigen Obstbaumsorten.

13. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Pflanzengebote

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die nachfolgenden Pflanzgebote sind dem Grünordnungsplan entnommen und werden im Bebauungsplan wie folgt rechtsverbindlich festgesetzt; die Baumstandorte im Plangebiet können um bis zu 3 m verschoben werden:

- 13.1 Pflanzgebot 1:** Anpflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, Obstbäumen gem. Pflanzenliste 1.

Pflanzenliste 1 hochstämmige Obstbäume

Apfelbäume

Jakob Fischer	Hauxapfel
Boskop	Linsenhofer
Brettacher	Schwaikheimer Rambur
Kardinal Bea	Josef Musch
Engelsberger	Teuringer Rambur

Birnbäume

Champagner Bratbirne	Schweizer Wasserbirne
Gelbmöstler	Palmischbirne

Veredelte und unveredelte Walnussbäume

Süßkirschen in Sorten

Zwetschgenbäume

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

Pflanzenliste 2
Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus "Carrierei"	-	fruchttragender Dorn
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus intermedia	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

- 13.3 **Pflanzgebot 3:** Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen gem. Pflanzenliste 3. Bei der Pflanzung ist ein Mindestabstand von 5 m vom Straßenrand der L 1140 einzuhalten.

Pflanzenliste 3
Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

- 13.4 **Pflanzgebot 4:** Pflanzung und dauernde Pflege von hochstämmigen, Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Von den in der Karte dargestellten Baumstandorten kann um bis zu 3 m abgewichen werden. Die Bäume dürfen dabei jedoch als Straßenbäume zu der, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze nur einen maximalen Abstand von 3 m haben. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 qm betragen, die Baumscheibe ist gegen Überfahren zu sichern.
- 13.5 **Pflanzgebot 5:** Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen Stieleichen (*Quercus robur*).
- 13.6 **Pflanzgebot 6:** Zusätzlich zu den genannten Pflanzgeboten im Plangebiet wird für die einzelnen Grundstücke folgendes Pflanzgebot festgesetzt: Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen Laubbäumen gem. Pflanzenliste 3 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.
- 13.7 **Pflanzgebot 7:** Pflanzung von gebietsheimischen Sträuchern zur Anlage von Hecken und Feldgehölzen gem. Pflanzenliste 4.

Pflanzenliste 4 **naturnahe Heckensträucher**

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

13.8 Pflanzgebot 8: Einsaat einer artenreichen Wiesenmischung aus garantiert einheimischem Saatgut gem. Saatliste 1 im Bereich der neuen Streuobstwiese auf ehemaligem Acker und in allen sonstigen Bereichen der öffentlichen und privaten Grünflächen auf denen beim Bau offener Boden entsteht (neu angelegte Wassermulden, Auffüllungsbereiche usw.).

Saatliste 1

Artenreiche Wiese

Gräser und Kräuter für artenreiche Wiesen aus garantiert einheimischem Saatgut mit standortgerechter Mischung. Saatgutmischung nach Absprache mit HEITZMANNPLAN bestellen, z.B. "Samenmischung 4 Fettwiese" der Rieger-Hoffmann GmbH, Dorfstraße 110, 74572 Blaufelden-Raboldshausen.

Kräuter 30 %, Gräser 70 %, Ansaatstärke 3 g / m²

Kräuter:

Achillea millefolium	-	Schafgarbe
Anthriscus sylvestris	-	Wiesenkerbel
Campanula patula	-	Wiesen-Glockenblume
Carum carvi	-	Wiesen-Kümmel
Centaurea jacea	-	Gew. Flockenblume
Crepis biennis	-	Wiesen-Pippau
Daucus carota	-	Wilde Möhre
Galium mollugo	-	Wiesen-Labkraut
Knautia arvensis	-	Acker Witwenblume
Leontodon hispidus	-	Rauher Löwenzahn
Leucanthemum vulg.	-	Margerite
Lotus corniculatus	-	Hornschotenklee
Lychnis flos-cuculi	-	Kuckuckslichtnelke
Onobrychis sativa	-	Esparsette
Papaver rhoeas	-	Klatschmohn
Pimpinella major	-	Große Bibernelle
Plantago lanceolata	-	Spitzwegerich
Prunella vulgaris	-	Gemeine Braunelle
Ranunculus acris	-	Scharfer Hahnenfuß
Rumex acetosa	-	Großer Sauerampfer
Salvia pratensis	-	Wiesen-Salbei
Silene vulgaris	-	Gemeines Leimkraut
Tragopogon pratensis	-	Wiesenbocksbart
Trifolium pratensis	-	Rot-Klee

Gräser:

Anthoxanthum odor.	-	Geruchgras
Alopecurus pratense	-	Wiesenfuchsschwanz
Arrhenatherum elatius	-	Glatthafer
Cynosurus cristatus	-	Kammgras
Dactylis glomerata	-	Knautgras
Poa pratensis	-	Wiesen-Rispengras
Trisetum flavescens	-	Goldhafer

13.9 Pflanzgebot 9: Geschlossene Außenwände mit einer Fläche von über 100 qm sind mit Arten gem. Pflanzenliste 5 zu begrünen.

Je nach Pflanzenart und Wandmaterial sind entsprechende Rankgitter am Gebäude zu befestigen.

Pflanzenliste 5

Schlingpflanzen

(S = je nach Fassade selbstklimmend, R = Rankhilfe erforderlich)

Hedera Helix	-	Efeu (S)
Clematis vitalba	-	Waldrebe (R)
Clematis montana rubens	-	Anemonen Waldrebe (R)
Humulus lupulus	-	Hopfen (R)
Parthenocisus quinquefolia-		Wilder Wein (S)
Parthenocisus tricuspidata -		Wilder Wein (S)

13.10 Pflanzgebot 10: Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 12° Neigung sind extensiv zu begrünen.

14. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die Sichtfelder im Haupt-Zufahrtsbereich in die L 1140 sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Einfriedung, die höher als 0,6 m über die Fahrbahnoberkante hinausragt, freizuhalten.

15. Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind als Verkehrsgrün mit einer artenreichen Gräser – Kräuter - Mischung extensiv zu pflegen. Die privaten Grünflächen sind mit den Pflanzgeboten extensiv zu pflegen.

16. Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

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

17. Fläche für Gasversorgung

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

An der östlichen Einfahrt zum Plangebiet wird eine Fläche für einen unterirdischen Gastank festgesetzt. Es ist beabsichtigt, dass die Firma Tyczka einen unterirdischen Gastank für Flüssiggas installiert. Die Zuleitungen zu den einzelnen Grundstücken erfolgt im Rahmen der Erschließung; die Gasabnahme ist freiwillig.

B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

a) **Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

zugelassen sind im GE:

- Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer bis 12° Dachneigung, extensiv begrünt.
- Tonnendächer.
- Satteldächer bei den im Plan gekennzeichneten Wohnhäusern zwischen 30° - 35° Dachneigung mit Ziegeldacheindeckung.
- Flachdächer bei den Garagen, extensiv begrünt.

b) **Dachaufbauten:** die Dächer dürfen mit technisch bedingten Aufbauten bis maximal 3 m überragt werden.

c) **Fassadengestaltung**

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metallfassaden erstellt und keine grellen, leuchtenden Farben verwendet werden. Geschlossene Wandflächen von über 100 m² sind zu begrünen.

2. Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind gestattet

- a) als Hinweisschild an der Zufahrt
- b) auf 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. Unzulässig sind auch Werbeanlagen, die über das Dach hinausragen.

3. Gestaltung der Stellplätze

§ 74 (1) 3 LBO

Stellplätze sind zu Gruppen von maximal 5 Stück mit einer 2.0 m breiten Grünfläche zu je einer Baumpflanzung nach Pflanzgebot 6 zu gliedern.

4. Einfriedigungen

§ 74 (1) 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 Straße zulässig. Einfriedungen in den Randbereichen zur Landschaft sind einzugrünen mit Gehölzen gemäß Pflanzenliste 5 (Schlingpflanzen) oder Pflanzenliste 4 (gebietsheimische Sträucher).

5. Geländeänderungen

§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO

Die erforderlichen flächigen Auffüllungen sind im Bebauungsplan dargestellt. Auf den einzelnen Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,2 m zulässig. Die Geländeorientierung erfolgt an den neuen Straßenhöhen des Ing.-Büros SIEG. Darüber hinaus sind die für die Einhaltung der BZH als EFH erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

6. Niederschlagswasser

§ 74 (3 Nr. 2 LBO

Das Niederschlagswasser der Dächer wird nach den Plänen des Ing.-Büros SIEG in offene Muldenrinnen eingeleitet. Der Überlauf erfolgt über eine Verrohrung unter den Straßen im Gebiet und unter der L 1140 in die Buchenbachaue. Es ist nur bei hohen Niederschlagsmengen mit einem Überlauf zu rechnen.

Ansonsten versickert oder verdunstet das gesammelte Niederschlagswasser im Gebiet; zusätzlich können zur privaten Regenwassernutzung auf jedem Grundstück Zisternen angelegt werden. Das Niederschlagswasser der Hofflächen wird in privaten Rückhaltebecken gesammelt und zeitverzögert in das Kanalnetz weitergeleitet.

Hinweis bei Zisternen:

- Sofern mit diesem Wasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an den Wasserentnahmehahn ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" angebracht wird und gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung ein Verbot einer Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung beachtet wird.
- Sollte darüber hinaus eine Verwendung des Wassers innerhalb des Betriebsgeländes oder der Wohnung vorgesehen sein, hat die Sammlung des Regenwassers über eine Filterung zu erfolgen; hierzu wird auf die DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen.
- Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser sollte entweder versickern oder dem modifizierten Trennsystem (Regenwasserleitung) in die offenen Gräben zugeleitet werden. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen.

Der Betreiber der Brauchwasseranlage muss sich gegenüber der Bauverwaltung schriftlich verpflichten, keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung herzustellen und jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung und Haftung des Grundstückseigentümers betrieben.

- Das Hinweisblatt Nr. 8 des Umweltschutzamtes beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" ist zu beachten.

7. Ordnungswidrigkeiten

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

C. Hinweise:

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. 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 Schutz gegen Bodenfeuchte bzw. temporären Hangzuflüssen an den erdberührten Bauteilen sind in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt gegebenenfalls Drainmaßnahmen vorzunehmen.

3. 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) abzuschieben. 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 10, 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.

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

Gefertigt: Weissach im Tal,

11.07.2003 / 27.01.2004 / 04.05.2004
25.01.2005


.....
(Dipl. Ing. Rainer Heitzmann)

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Berglen, den 25.01.2005


.....
(Schille, Bürgermeister)



3. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geänd. durch Art. 7 Abs. 4 G zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (MietrechtsreformG) v. 19.6.2001 (BGBl. I S. 1149) und Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001 (BGBl. IS. 1950).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990, (BGBl. II Seite 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Die **Landesbauordnung (LBO) für Baden - Württemberg** in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521); geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760).

- Das **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994); zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG). In der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).
- Das **Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. Juni 1997 (GBl. S. 278).
- Das **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**: in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205); geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.06.1990 (BGBl. I S. 1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

4. Verfahrensvermerke

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 22.07.2003 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt | am | 07.08.2003 |
| 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung | vom | 11.08.2003 |
| | bis | 11.09.2003 |
| Frühzeitige Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange | vom | 11.08.2003 |
| | bis | 11.09.2003 |
| 4. Auslegungsbeschluss
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 27.01.2004 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 26.02.2004 |
| 6. 1. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom | 08.03.2004 |
| | bis | 08.04.2004 |
| 7. 2. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom | 07.02.2005 |
| | bis | 07.03.2005 |
| 8. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am | 05.04.2005 |
| 9. Genehmigungsverfahren
(§ 10 Abs. 2 + 3 BauGB) | am | 8.6.2005 |
| 10. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung
(§ 10 Abs. 3 BauGB) | am | 30.6.2005 |
| 11. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab | 30.6.2005 |
| 12. Entschädigungsansprüche gem.
§ 44 Abs. 4 BauGB erlöschen | am | 31.12.2005 |

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensschritte wurden beachtet.

Berglen, den 22.6.2005

Schille, Bürgermeister

