

Stadt Wehr

Bebauungsplan

Brennet I

vom 14.09.2021

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen und
örtliche Bauvorschriften

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. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) 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).
- **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. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung,
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Zwischenbericht / Vorabzug Bebauungsplan „Brennet Areal“, Kunz Gala Plan, Todtnauberg, 20.09.2019.
- Bericht über die geotechnischen Untersuchungen für den Bebauungsplan für die Abgrenzungsgebiete 01 und 02 sowie für den Neubau eines Garagengebäudes und eines Verbindungsganges auf dem Grundstück Flst. Nr. 1, Basler Straße 7, Wehr-Brennet, GIW-Nr.: 5997, Bericht: AK/RK/5997BE01 Geotechnisches Institut, Weil am Rhein, 31.03.2020.

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 mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans 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 MU – Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO):

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

Nicht zulässig sind (§ 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Anlagen der Fremdwerbung (Werbung für Produkte oder Dienstleistungen, die nicht an der Stätte der Leistung erfolgt).

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 Zahl der Vollgeschoss

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Obergrenze.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich bei **Satteldächern** und **Sheddächern** nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschriften.

Die maximale **Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich bei **Flachdächern** nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschriften.

Die **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** wird an der **Oberkante Attika** gemessen.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

Haustechnische Anlagen, Brüstungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, dürfen, wenn sie **auf Gebäuden** errichtet werden, die maximale Gebäudehöhe um bis zu **2,0 m** überschreiten; diese Anlagen bzw. Gebäudeteile dürfen aber die **tatsächlich realisierte Gebäudehöhe** des übrigen Gebäudes um **nicht mehr als 2,0 m** überschreiten.

Die Festsetzungen zur **TH_{max}**, **FH_{max}** und **GH_{max}** gemäß Planeinschrieb gelten für die **jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen des jeweiligen Teilbaugebiets** ggf. einschließlich der Gebäudeteile nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.

A3 Bauweise

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

a: abweichende Bauweise: Zulässig sind Gebäude 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. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

A4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Offene Stellplätze / Tiefgaragen

Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Carports

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A4.2 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

Ausgenommen hiervon sind

- Nebenanlagen welche der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- überdachte Fahrradabstellplätze,
- Mülleinhausungen.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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/Dachdeckung

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück **zu sammeln** und **gedrosselt** abzuleiten.

Eine Ableitung des unverschmutzten Dachflächenwassers in die Wehra ist mit dem zuständigen Amt abzustimmen.

Eine gezielte **Versickerung** von Niederschlagswasser im Bereich des Innenhofes ist **nicht zulässig**.

A6.2 Oberflächenbelag

Der **Oberflächenbelag offener Stellplätze** ist mit **wasserdurchlässigen Belägen** wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit dies zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen oder als Sicherungsmaßnahme zur Verhinderung oder Verminderung einer Ausbreitung von Schadstoffen – insbesondere zur Oberflächenversiegelung im Bereich von Altlasten – geboten ist.

A6.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flachdächer von Gebäuden, mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern, sind extensiv mit einer mindestens **12 cm dicken Substratschicht** dauerhaft zu **begrünen**.

Werden Anlagen zur Nutzung **solarer Strahlungsenergie** auf Dächern installiert, kann auf eine vollflächige Dachbegrünung verzichtet werden. Die zu begrünende Fläche reduziert sich entsprechend der Fläche, die für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Anspruch genommen wird.

A6.4 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur eine **insektenfreundliche und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung** zulässig. Die Beleuchtung der Gebäudefassaden ist nur zulässig, wenn eine Störung der Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.

A6.5 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: Schutz und Umsiedlung der betroffenen Blindschleichen

Eine Umsiedlung der von dem Vorhaben betroffenen Individuen in zuvor angelegte Ersatzhabitate ist durchzuführen.

Zur Umsiedlung der Blindschleichen ist nach der Rodung der Gehölze, während der Aktivitätsphase von Blindschleichen (Anfang April bis Ende September), eine schwarze Folie im entsprechenden Bereich über einen Zeitraum von drei Wochen auszulegen. Die Tiere sind über Schutzzäune o.ä. so zu lenken, dass sie in die nördlich angrenzenden Lebensräume flüchten.

Eine Rückwanderung der umgesiedelten Blindschleichen in den Eingriffsbereich ist mit Hilfe eines Reptilienschutzzäunes zu verhindern.

Die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

A6.6 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Individuenverlusten

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze und Abbrucharbeiten im Plangebiet sind nur außerhalb der Brutzeit, von Ende November bis einschließlich Februar, unter Beisein einer Fachkraft, die ggf. im Winterschlaf befindliche Tiere birgt und versorgt, zulässig.

Bauarbeiten sind grundsätzlich tagsüber auszuführen.

In Ausnahmefällen kann, in Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde, von diesen Zeitvorgaben abgewichen werden, unter der Voraussetzung, dass der entsprechende Bereich zuvor von einem Artenkenner auf Brutvorkommen von Vögeln bzw. auf Fledermäuse untersucht wurde.

A6.7 CEF-Maßnahme Artenschutz: Anbringen von Quartierkästen

Im Plangebiet sind Quartierkästen in Form von zwei Fledermaus-Universalhöhlen 1FFH, 2 Fledermaushöhlen 2FN und zwei Fledermausflachkästen 1FF.

A7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonsti- gen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A7.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung (pb1) – Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

A7.2 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 entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

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

Pflanzzwang – Gärtnerische Gestaltung

Der festgesetzte Bereich ist zu 70% als Rasen-, Stauden- oder Gehölzflächen anzulegen. Die Flächen dürfen für Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden.

Innerhalb des festgesetzten Bereichs sind mindestens 15 standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 10 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

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.

SD: Satteldach

FD: Flach- oder flachgeneigtes Dach

SHD: Sheddach

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

Flach- oder flachgeneigten Dächer (0-10°) sind zu begrünen (siehe Ziffer A6.3)

Dachform Garagen

Garagen sind mit begrünnten Flachdächern zu erstellen.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen an den Gebäudefassaden sind bis zu **1,50 m** in der **Höhe** und **5,0 m** in der **Breite** sowie nur einmal je Betrieb zulässig.

Werbeanlagen mit **wechselndem, bewegten oder laufendem Licht** sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und **bewegte Werbung** (z. B. animierte Videowerbung, automatische Wechselschaukästen, u. Ä.) sowie **Werbung auf dem Dach** und **freistehende Werbeanlagen** sind **nicht zulässig**. Die Leuchtstärke von Werbeanlagen muss so begrenzt sein, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B518 nicht geblendet oder behindert werden.

B3 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: 20 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 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

C1 Überschwemmungsgebiet/Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten/ Hochwasserentstehungsgebiet

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gem. Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017 sind Gebiete mit Hochwasser bei Extremereignissen als Risikogebiete eingestuft. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in solchen Gebieten ist gem. § 78b insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg wird der Geltungsbereich „Brennet I“ bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) im nordwestlichen Bereich überschwemmt und ist demnach als Risikogebiet einzustufen.

Ereignis	Hochwasserkote
10-jährliches Hochwasser HQ ₁₀	285,8 m NN
50-jährliches Hochwasser HQ ₅₀	286,2 m NN
100-jährliches Hochwasser HQ ₁₀₀	286,3 m NN
Extrem-Hochwasser HQ _{extrem}	286,8 mNN

Abbildung 1: Hochwasserkoten für das Plangebiet, Quelle: geotechnische Untersuchung, Geotechnisches Institut, Weil am Rhein, 31.03.2020

Der südliche Teil des Plangebiets wird auch im Falle eines extremen Hochwasserereignisses nicht überschwemmt.

Bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis ist ein schmaler Streifen entlang der Wehra betroffen. Nach § 76 Abs. 2 WHG sind die Länder verpflichtet, mindestens die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, durch Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiet festzusetzen. Das Land Baden-Württemberg hat diese bundesrechtlichen Vorgaben durch § 65 WG umgesetzt. Nach § 65 Abs. 1 Nr. 2 WG gelten Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf.

Da sich das Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) am 30.06.2017 geändert hat, gilt ab dem 05.01.2018 gemäß § 78 Abs. 3 Hochwasserschutzgesetz II, dass bei Bebauungsplänen im Innenbereich, die in Überschwemmungsgebieten neu aufgestellt werden, folgende Punkte in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen sind:

1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und

3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Unter Berücksichtigung, dass sich das Plangebiet gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes und gemäß der regionalplanerischen Festlegung nicht innerhalb der Fläche, die als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt ist befindet und dass das Gelände bereits vorher bebaut war, ist eine Neubebauung des Geländes vertretbar und die Berücksichtigung der Hochwasserbelange möglich. Im bauaufsichtlichen Verfahren sind die Anforderungen des § 78 Abs. 5 WHG zu erbringen.

C2 Kulturdenkmale

(§ 2 DSchG)

Das im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Gebäude ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG klassifiziert:

Basler Straße 7, Teil der Sachgesamtheit Brennet AG: Bauten der Firma Mechanische Buntweberei Brennet AG, Anbau an die Weberei (Basler Straße 7, Bereich) und Wohnhaus (Basler Str. 18); Anbau an die Weberei dreigeschossiger Geschossbau, Fassaden mit Pilastergliederung, Dreiecksgiebel, Walmdach mit geschwungenen Gauben, Baugestaltung im Stil der Reformarchitektur; Wohnhaus zweigeschossiger Putzbau, zwei Gebäudeteile die einen unregelmäßigen Grundriss bilden, Rechteckfenster mit Klapppläden, Mansardenwalmdach und Walmdach beide mit Gaubenbändern; Anbau an die Weberei für die Firma Mechanische Buntweberei Brennet von Philipp Jakob Manz in Stuttgart geplant 1913, Wohnhaus vom Architekturbüro Philipp Jakob Manz in Stuttgart geplant 1922.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor der Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals, nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Einem Abriss des Gebäudes ist aus denkmalrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.

D HINWEISE

D1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

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 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation

archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

D3 Geotechnik

In seiner Stellungnahme vom 28.06.2021 weist das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf folgendes hin:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen aus Auensand sowie Rheingletscher-Niederterrassenschotter.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auensand ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist nordwestlich des Plangebietes eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete eingetragen. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D4 Altlasten

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Textilfabrik Brennet. Aufgrund der langjährigen Nutzung wurde das Gebiet in das Altlastenkataster aufgenommen und auf „B – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ bewertet.

Auf die Ergebnisse der geotechnischen Untersuchung des Geotechnischen Instituts, Weil am Rhein, 31.03.2020 wird verwiesen.

D5 Schallschutz

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzung auch unter dem Gesichtspunkt des Schallschutzes in jedem Einzelfall zu prüfen.

D6 Maßnahmen innerhalb des Gewässerrandstreifens

Entlang der Wehra ist bei Neu- oder Umbauten ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten, soweit keine Befreiungen erteilt werden. Im Übrigen ist auf § 29 WG zu verweisen.

Alle Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes, die in die Wehra sowie deren Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i.V.m. § 29 WG BW) eingreifen, sind mit dem zuständigen Träger der Unterhaltungslast (und möglicherweise auch Eigentümer von Grundstücken) im Vorfeld abzustimmen.

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	09.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	19.04.2019
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	11.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	21.05.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	31.05.2021 – 02.07.2021
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	31.05.2021 – 02.07.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	14.09.2021
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW	14.09.2021
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Wehr, den	23.09.2021
 Michael Thater Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	24.09.2021
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	24.09.2021

