

LANDKREIS: REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE: KERNEN IM REMSTAL
GEMARKUNG: ROMMELSHAUSEN

Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Langen Äcker III“ VORENTWURF

Anmerkung: Zeichnerischer Teil und Textteil sind in der rechtskräftigen Fassung zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefasst.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§1-23 BauNVO)

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

GE = Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen (§1 Abs.5 BauNVO). Ausgenommen ist kleinflächiger Einzelhandel im Zusammenhang mit dem im Plangebiet produzierenden Gewerbe (Eigenverkauf).

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nach §8 Abs.2 Nr.3 und 4 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs.5 BauNVO).

Ausnahmen nach §8 Abs.3 Nr.2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zweck) und nach §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen (§1 Abs.6 BauNVO).

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

1.2.2 Gebäudehöhen (§9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO).

Die im Plan eingetragenen Gebäudehöhen OK (bei Flachdach und flach geneigtem Dach), gemessen zwischen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (Brüstung) dürfen nicht überschritten werden. Überschreitungen der Gebäudehöhe OK für technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Aufbauten zur Be-/Entlüftung und Belichtung) um maximal 3,0 m sind zulässig.

1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhe in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan

a = abweichende Bauweise:

Entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Gebäudeaußenseiten sind parallel zu den eingetragenen zulässigen Firstrichtungen zu erstellen.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs. 3 BauGB).

1.6 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §31 Abs. 1 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind offene Unterstände für Müllcontainer, Stapler, Schneeräumgeräte, Kehrmaschinen, u. ähnliches.

1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)

- 1.7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.7.2 Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§23 Abs. 5 BauNVO).

1.8 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung und Regenwasserableitung“ (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Flächen sind gemäß Pflanzgebot Ziffer 1.10 zu bepflanzen. Es sind Mulden zur offenen Ableitung von Regenwasser anzulegen. Bauliche Anlagen, soweit sie nicht der Zweckbestimmung „Regenwasserableitung“ dienen, sind unzulässig.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 1.9.1 Wasserdurchlässigkeit:
Offene PKW-Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 1.9.2 Gewerblich genutzte Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen und gegen Grünflächen sowie die mit wasserdurchlässigen Belägen versehenen PKW-Stellplätzen abzugrenzen (z.B. Aufkantung).
- 1.9.3 Dachbegrünung:
Mindestens 80% der Dachflächen sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen dauerhaft extensiv zu begrünen. Aus statischen Gründen kann bei Hallendächern die Substratstärke auf minimal 5 cm reduziert werden. Fotovoltaiknutzung und thermische Solarnutzung auf den Dachflächen ist zulässig, sofern die Funktion des Gründaches unter diesen Flächen dauerhaft gewährleistet ist.
- 1.9.4 Außenbeleuchtung:
Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen zu verwenden.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a)

Pflanzgebot 1 (pfg 1), Ortsrandeingrünung und Regenwasserableitung:

Die im Plan mit Pfg1 gekennzeichneten Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und mit mindestens 10 heimischen und standortgerechten Sträuchern je 100m² in Gruppen als lockere Wildhecke zu bepflanzen. Damit der Wasserabfluss nicht behindert wird, sind die Sträucher nur außerhalb des Grabens zu pflanzen (siehe 1.11).

Heimische Blühsträucher, Wildgehölze z.B.:

Weißdorn	- Crataegus monogyna
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Gemeiner Liguster	- Ligustrum vulgare
Bluthartriegel	- Cornus sanguinea
Hunds-Rose	- Rosa canina

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind mittel- bis großkronige, heimische, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Damit der Wasserabfluss nicht behindert wird, sind die Bäume nur außerhalb des Grabens zu pflanzen (siehe 1.11). Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten maximal 2,0 m abgewichen werden.

Mittel- bis großkronige, heimische, standortgerechte und hochstämmige Baumarten, vier mal verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, z.B.:

Vogelkirsche	- Prunus avium
Weißbuche	- Carpinus betulus
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Feldahorn	- Acer campestre

Pflanzgebot 2 (pfg 2), Stellplätze und Zufahrten:

Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Stellplätze, sofern sie begrünt ausgeführt werden (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) sowie Zu- und Abfahrten sind innerhalb der

Pfg2-Fläche zulässig. Für die Zu- und Abfahrten ist im Einzelfall das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Überdachungen sind unzulässig.

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind mittel- bis großkronige, heimische, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten maximal 2,0 m abgewichen werden.

Mittel- bis großkronige, heimische, standortgerechte und hochstämmige Baumarten, vier mal verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, z.B.:

Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos
Holländische Linde	- Tilia europaea
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Weißbuche	- Carpinus betulus
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides

Pflanzgebot 3 (pfg 3), Begleitgrün:

Die im Plan mit Pfg3 gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Befestigte Flächen sind nicht zugelassen. An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind mittel- bis großkronige, heimische, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten maximal 2,0 m abgewichen werden. Zu verwendende Baumarten entsprechend Pfg 2.

Flächenhafte Bepflanzung

Die unbebauten und nicht zur Erschließung und Lagerung benötigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

1.11 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser bzw. Regenwasserrückhaltung (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Flächen sind so herzustellen und zu unterhalten, dass die Funktion des Wasserabflusses bzw. der Regenwasserrückhaltung dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von störenden Hindernissen, welche die Funktion beeinträchtigen freizuhalten.

1.12 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

1.13 Öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil ist unverbindlich.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasfassaden sowie Materialien zur Nutzung von Sonnenenergie.

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachaufbauten (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform:

Dachform entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Dachdeckung:

Dachflächen sind extensiv zu begrünen (siehe hierzu Ziffer 1.7.3).

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur in Form von Solaranlagen zugelassen. Die Dachhaut darf mit Solaranlagen um max. 1,5m überschritten werden. Mit Solaranlagen ist ein Abstand von mindestens 2,0m zur Traufkante einzuhalten.

Darüber hinaus sind Dachaufbauten in Form von technischen Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Aufbauten zur Be-/Entlüftung und Belichtung) zugelassen, sofern dadurch die Dachhaut um nicht mehr als 3,0m überschritten wird (siehe auch Ziffer 1.2.2).

2.3 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

2.4 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

3 Hinweise

3.1 Der Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und vollständigem Grünordnungsplan mit Pflanzenliste wird noch erstellt und zum B-Plan Entwurf nachgereicht.

3.2 Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird verwiesen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Dipl. Biol. Peter Endl liegt in der Fassung vom 25.07.2015 vor. Darüber hinaus liegt ein Bericht über das Monitoring zu den durchgeführten vorgezogenen Schutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für das Rebhuhn mit 16 Begehungen zwischen dem 28.09.2018 und dem 17.06.2019 in der Fassung vom 18.07.2019 vor. Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger - im Falle der CEF-Maßnahmen vorgezogener - Umsetzung der Maßnahmen mit dem Eintreten von Verbotsstatbeständen nicht zu rechnen.

3.3 Eine Fällung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar, zulässig.
Um eine unbeabsichtigte Tötung oder Störung von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden ist die Sanierung bzw. der Abbruch von bestehenden baulichen Anlagen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig. Vor einem Abriss von Gebäuden im Plangebiet ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine belegten Vogelnester oder Fledermausquartiere vorhanden sind.

3.4 Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.

3.5 Für jedes Einzelbauwerk werden eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines gesonderten Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.

3.6 Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Nachweis der Pflanzgebote

3.7 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. Auf das beiliegende Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.

3.8 Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen.

- 3.9** Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.
Vor Beginn der Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach Oberboden und Aushub auszubauen und bei Wiederverwendung zwischen zu lagern und wieder einzubauen.
- 3.10** Es ist vorgesehen die Masten der Beleuchtungseinrichtungen und Kennzeichen oder Hinweisschilder für die Straßen auf den Baugrundstücken in ca. 0,50 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze einzubringen. Auf die diesbezügliche Duldungspflicht gemäß §126 BauGB wird hingewiesen.
- 3.11** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich „Langen Äcker III“ gültigen Festsetzungen folgender Bebauungspläne außer Kraft:

- „Lange Äcker II“, rechtskräftig seit 30.03.2011
- „Ob dem Großen Waiblinger Weg“, rechtskräftig seit 11.05.2011

5 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

LANDKREIS: REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE: KERNEN IM REMSTAL
GEMARKUNG: ROMMELSHAUSEN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Lange Äcker III“ VORENTWURF

PLANVERFASSTER:

Ingenieurbüro Melber & Metzger
(ehemals Ingenieurbüro Kuhn)
Projektleitung: Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn
Schlesierstraße 84 - 72622 Nürtingen- Tel. 07022/50338-0

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Nürtingen, 26.02.2020

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat §2 Abs.1 BauGB		am
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB		
und Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.1 BauGB	vom	bis
Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB		am
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB	vom	bis
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB		am
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB		am

Kernen im Remstal,

Peter Mauch -Beigeordneter-