



Stadt Welzheim

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Rötelfeld II“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

B Örtliche Bauvorschriften

C Hinweise

Stand 24.04.2018

Stand Erneuter Satzungsbeschluss



Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) m.W.v. 11.03.2017
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) m.W.v. 11.03.2017
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015
- **Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815) geändert worden ist.

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Welzheim werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind abweichend von § 6 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in §6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind

Eingeschränktes Gewerbegebiete (GEE) (§ 8 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe oder Betriebsteile, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind abweichend von § 6 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten

Folgende Einzelhandels- und sonstigen Handelsbetriebe mit zentrumsrelevantem Sortiment sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO) (vgl. Welzheimer Liste zentrenrelevanter Sortimente):

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke (keine Kistenware), Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika
- Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel)
- Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren, Bastelartikel

- Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires, Orthopädiwaren
- Sportbekleidung und -schuhe, Sport- und Outdoorausrüstungsartikel
- Baby- und Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrowaren, Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikalien, Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunst, Antiquitäten
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck, Silberwaren

(Quelle: GMA-Vorschlagsliste 2013)

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

A 2.1 GRZ: Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

A 2.2 GFZ: Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

A 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2(6) LBO

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Es bedeutet:

II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
x+D = Vollgeschoss im Dachgeschoss

A 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) und Höhenlage (§9 (3) BauGB)

Maximale Traufhöhe (TH_{max}), gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Maximale Firsthöhe (FH_{\max}), gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage (First bzw. Hochpunkt geneigter Dächer).

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Bei Pultdächern ist der Hochpunkt des Pultdaches um mindestens 2,0m von der Gebäudeaußenwand zurück zu versetzen. Das Dach des darunterliegenden Geschosses ist im Bereich des Versatzes / Rücksprungs als Flachdach (Dachterrasse) auszubilden.

Bei Flachdächern entspricht die maximale Firsthöhe (FH_{\max}) gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Dachhaut des Flachdachs der maximalen festgesetzten Traufhöhe (TH_{\max}).

Höhenlage:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m.ü.NN.) festgesetzt und bezieht sich auf die Höhe des Rohfußbodens. Die in der Planzeichnung eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen sind mit einer Toleranz von ± 20 cm einzuhalten.

Bei Unterschreitung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes genannten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die, im Bauantrag geplante EFH für die Berechnung der FH_{\max} und TH_{\max} maßgebend.

A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

a1 = abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO): Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Einzelgebäude, Doppelhäuser, Hausgruppen oder Kettenhäuser mit einer Längenbeschränkung auf max. 25,0m

a2 = abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO): Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise nur Einzelgebäude und Doppelhäuser mit einer Längenbeschränkung auf max. 16,0m

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (2, 3) BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- Baugrenzen vgl. Planeintrag –

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie Überdachungen, Gesimse, Balkone usw. dürfen die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten.

Baugrenzenüberschreitungen durch Terrassen sind mit einer Größe bis zu 20 qm zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich um Gebäude bis 20 cbm handelt, die Nebenanlagen in Holz ausgeführt werden und nicht mit störenden Emissionen verbunden sind.

Gemäß § 22 Abs. 1 und Abs. 5 StrG ist zur Umfahrungstrasse ein Anbauabstand von 20m (gemessen vom äußeren Rand des befestigten Fahrbahnrandes) einzuhalten.

A 5 Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Carports und Garagen haben einen Mindestabstand von 0,75 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

A 6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- vgl. Planeintrag –

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- vgl. Planeintrag –

- mit der Zweckbestimmung: öffentliche Mischverkehrsfläche
- mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg
- mit der Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung

A 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm, Freizeitgelände, Gewerbelärm) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm, Freizeitgelände, Gewerbelärm) werden festgesetzt:

Verkehrslärm

Im Bereich der schutzbedürftigen Bebauung ist auf der Krone des bestehenden Lärmschutzwalls eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von $h = 1$ m und einer Länge von ca. 310 m zu errichten. Damit werden die Immissionsgrenzwerte gemäß 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) im 1.Obergeschoss der Gebäude eingehalten. Weiterhin ist eine Lärmschutzwand auf der Krone des Walls im westlichen Bereich des Walls mit einer Höhe von $h = 2$ m und einer Länge von ca. 100 m geplant. Damit werden die Immissionsgrenzwerte gemäß 16.BImSchV im 2. Obergeschoss der Bebauung zum Teil eingehalten.

Für die Bereiche des 2. und 3. Obergeschosses der gesamten schutzbedürftigen Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets sind weitergehend passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden umzusetzen:

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 10 4 des Gutachtens (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Rötelfeld II“, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Gerlinger + Merkle, Schorndorf, 23.11.2017) dargestellten Lärmpegelbereiche ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu führen und die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.

Es wird empfohlen, Maßnahmen in Form von geeigneter Grundrissgestaltung zu treffen, d. h. eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden. Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, werden in schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer) schal/gedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch die Erstellung eines Lüftungskonzeptes zu gewährleisten.

Sportlärm

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß 18.BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an der schutzbedürftigen Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets sind folgende Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Verkleinerung des Bolzplatzes auf ca. 40 m x 25 m
- Aufstockung der zwei bestehenden Lärmschutzwälle (Höhe jeweils ca. 2 m über Gelände) im Bereich der Skateranlage um jeweils 1 m mit einer Lärmschutzmaßnahme, Gesamthöhe ca. 3 m
- zwei Lärmschutzwälle, jeweils Höhe $h = 3,50$ m über Gelände
- Einschränkung der Nutzungszeiten der Sport- und Freizeitanlage während der morgendlichen Ruhezeit (werktags von 6⁰⁰- 8⁰⁰Uhr und sonn-feiertags von 7⁰⁰- 9⁰⁰Uhr)

Gewerbelärm

Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) um 6 dB(A) wird ein maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel für die Gewerbebeerweiterungsfläche festgesetzt von

- tags (6.00- 22.00 Uhr): $L_{WA}^{tags} = 57$ dB(A)/m²
- nachts (22.00 – 6.00 Uhr): $L_{WA}^{nachts} = 42$ dB(A)/m²

Im Baugenehmigungsverfahren für die gewerbliche Anlage auf der Gewerbebeerweiterungsfläche ist anschließend nachzuweisen, dass diese flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

A 8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Erforderliche Stützfundamente für Fahrbahn- und Gehwegbegrenzungen können auf den Baugrundstücken erstellt werden und sind dort zu dulden.

Zur Herstellung des Höhenausgleichs zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Baugrundstücken kann entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein 2,00 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen in Anspruch genommen werden.

Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

A 9 Flächen für Versorgungsanlagen / Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB)

mit der Zweckbestimmung Retentionsbecken zur Pufferung von Regenwasser sowie offener Zulauf zum Retentionsbecken

- vgl. Planeintrag –

Auf den privaten Grundstücken sind Zisternen zur Retention der unverschmutzten Dachwässer und zur Nutzung von Brauchwasser anzulegen. Die Zisternen haben ein Fassungsvermögen von mind. 4 cbm aufzuweisen.

Die Grundflächen dieser Anlagen sind nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen.

A 10 Vorhandene Hauptleitungstrassen und mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB)

mit Leitungsrechten zur Führungen von Entwässerungsleitungen (Oberflächenwasser / Schmutzwasser) zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen

- vgl. Planeintrag –

Vorhandene unterirdische Versorgungsstrasse (20KV-Kabel und Leitungstrasse der Wasserversorgung Menzlesmühle)

- vgl. Planeintrag –

A 11 Öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage

- vgl. Planeintrag –

Zweckbestimmung öffentliche Sportanlage (Freizeitgelände)

- vgl. Planeintrag –

A 12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten.

Alle öffentlichen und privaten Fußwege sowie die Flächen von privaten Stellplätzen sind mit *wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen*.

Alle erdverlegten Leitungen sind absolut dicht unter Verwendung von Formstücken herzustellen.

Im Zuge der Beleuchtung der öffentlichen Räume sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

A 13 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot zur Gestaltung der Böschungen im Bereich des Sport- und Freizeitgeländes und zur grünordnerischen Einbindung des Retentionsbeckens (Pfg1)

Zur Einbindung des Sport- und Freizeitgeländes und der mit dem Lärmschutz verbundenen Böschungen sowie zur Einbindung des Retentionsbeckens sind innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen frei wachsende Gehölze aus vorwiegend heimisch-standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen.

Der Gesamtanteil der bepflanzten Flächen hat in der Summe außerhalb der Flächen für Sport- und Freizeitanlagen, des Retentionsbeckens sowie der Erschließungswege mindestens 30% zu betragen. Die Pflanzungen haben mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu erfolgen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgebot zur Gestaltung der Böschungen des Lärmschutzwalls zur Umfahrungstrasse (Pfg 2)

Die mit gekennzeichneten Flächen auf der Innenseite des Erdwalls sind zur landschaftlichen Einbindung gärtnerisch zu nutzen und mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgebot zur grünordnerischen Einbindung der gewerblichen Bauflächen gegenüber dem Sport- und Freizeitgelände (Pfg3)

Zur Einbindung der gewerblichen Bauflächen gegenüber dem angrenzenden Sport- und Freizeitgelände sind innerhalb der festgesetzten Flächen frei wachsende Gehölze aus vorwiegend heimisch-standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen.

Der Gesamtanteil der bepflanzten Flächen hat in der Summe mindestens 50% zu betragen. Die Pflanzungen haben vorzugsweise mit Gehölzen gemäß Pflanzliste Ziff. 1-4 des Anhangs zu erfolgen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Allgemeines Pflanzgebot / Einzelpflanzgebote für private Grundstücksflächen

Je angefangene 200qm Grundstücksfläche ist ein klein-mittelkroniger Laubbaum (auch hochstämmige Obstgehölze) mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste Ziff. 3 des Anhangs zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

A 14 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen und mit einer Pflanzbindung belegten Einzelgehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Im Plangebiet befindet sich das Naturdenkmal "29/036 Linde", welches mit einer Pflanzbindung belegt ist. Jegliche Bauarbeiten oder Einrichtung von Lagerflächen im Kronenbereich sind untersagt und bedürfen ggf. einer separaten Gestattung durch die Naturschutzbehörde.

A 15 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a (3) BauGB

Die im Hinblick auf das verbleibende Kompensationsdefizit innerhalb des Gebietes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden durch die Stadt Welzheim realisiert und sind im Umweltbericht beschrieben.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die ermittelten, plangebietsinternen **sowie** die externen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorfwiesen Herrenacker II“ befindlichen Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Flurstück 4882 und 4882/1 (5.573qm und 13.218qm):

Vorgesehene Maßnahmen: Anlage eines Buntbrachestreifens mit einer Breite von 15m rotierend auf der ackerbaulich genutzten Fläche, Auftrag Oberboden 20cm, Weiterbewirtschaftung der ackerbaulich genutzten Flächen.

Flurstück 5011 (33.035qm):

Vorgesehene Maßnahmen: Auftrag von 20cm Oberboden auf der ackerbaulich genutzten Fläche, Anlage eines Buntbrachestreifens mit einer Breite von 15m am Südrand des Flurstücks, Extensivierung der Nutzung der bestehenden Grünlandteilstflächen an der Landesstraße zur Qualifizierung des Artenbestands, Weiterbewirtschaftung der ackerbaulich genutzten Flächen.

Flurstück 4994 (15.039qm):

Vorgesehene Maßnahmen: Auftrag von 20cm Oberboden aus dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplans, Umwandlung der heute ackerbaulich genutzten Teilstflächen in extensiv genutztes Grünland zur Erosionsminderung, Anlage eines Buntbrachestreifens mit einer Breite von 15m am Nordrand des Flurstücks, Extensivierung der Nutzung der bestehenden Grünlandteilstflächen im Süden des Flurstücks

Flurstück 4957 (17.626qm):

Extensivierung der Nutzung der bestehenden Grünlandteilstflächen, Anlage eines Buntbrachestreifens mit einer Breite von 15m

Die Zuordnung der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen zu Eingriffsflächen erfolgt auf der Grundlage der Flächenanteile.

A 16 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 (5) Nr. 3 BauGB)

Nachrichtliche Darstellung der Auffüllung und der nach den Ergebnissen der Untersuchung verunreinigten Bereiche und der gesamten Auffüllung Rötelsee

- vgl. Planeintrag –

Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis ist an allen Bauvorhaben zu beteiligen, die von der Altablagerung „Rötelsee“ betroffen sind.

Eingriffe in den Untergrund im Bereich der Auffüllung sind durch einen Geologen gutachterlich zu begleiten. Der dabei anfallende Bodenaushub ist nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Stand: 24.04.2018, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Rötelfeld II“

ausgefertigt, Welzheim, den.....,

Thomas Bernlöhr, Bürgermeister

B Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B 1 Dachform / Farbe und Material der Dacheindeckung / Dachneigung / Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- Dachform und Dachneigung laut Planeintrag –

Je Gebäude / Doppelhaus / Hausgruppe ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen. Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen.

Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte oder Quergiebel sind zusammen bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Quergiebel und Dachaufbauten dürfen die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 2,00 m überschreiten

Dachdeckung: Die Sattel- und Walmdächer sind mit Ziegeln in den Farben rot bis braun oder anthrazit zu decken. Glasierte Ziegel sind nicht zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig, sofern diese sich bei Satteldächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes (Ausnahme Pult- und Flachdächer) führen.-Weitere Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

Garagen und Carports sind mit Satteldach, Pultdach oder Flachdach zulässig.

B 2 Gebäudetiefe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die maximale Gebäudetiefe bei Einzel- und Doppelhäusern sowie bei Hausgruppen maximal 13,00 m betragen.

B 3 Äußere Gestaltung von Gebäuden (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen oder mit natürlichem Material (Holz) auszuführen. Ausnahmen in begründeten Einzelfällen sind zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Es sind erdgebundene Farben zu verwenden.

B 4 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 qm, im Mischgebiet (MI) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) bis zu einer Gesamtgröße von 2,0 qm jeweils an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des Gebäudes einfügen und sind nur in Orientierung auf den öffentlichen Straßenraum zulässig.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkanten der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig. Eine vertikale Abstrahlwirkung nach oben ist bei beleuchteten Werbeanlagen unzulässig.

B 5 Höhe und Art der zulässigen Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Zulässig sind Holzzäune, Hecken mit oder ohne eingewachsenem Gitterzaun, Natursteinmauern und Draht- oder Stabzäune aus Metall; Wellplatten, Stacheldraht oder andere verletzungsträchtige Materialien als Einfriedigungsmaterial sind nicht zugelassen.

Sichtschutzeinrichtungen zur Abschirmung von Freibereichen sind als Hecken (mit oder ohne eingewachsenem Drahtzaun) oder als bewachsene Rankhilfe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Höhe von max. 1,80 m (gemessen ab OK öffentlicher Verkehrsfläche) zulässig. Dabei ist mit Rankhilfen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,75 m einzuhalten. Diese Abstandsfläche ist zu bepflanzen.

Sichtschutzeinrichtungen dürfen entlang einer Grundstücksseite 9m und insgesamt 15m nicht überschreiten.

B 6 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke, Aufschüttungen / Abgrabungen und Anforderung an die Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchunterlagen eindeutig darzustellen.

Das natürliche Gelände incl. der heute vorhandenen Auffüllung darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist. Die natürliche Geländeoberfläche (Aufschüttung, Aufgrabung) darf nur max. um 1,5 m verändert werden. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig.

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Gruppen von max. 3 Stellplätzen (max. 7,5 m Breite) herzustellen. Dazwischen ist jeweils ein mindestens klein- oder mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen.

B 7 Ruhender Verkehr (§74 (2) Nr. 1 LBO)

Sofern bei Bauvorhaben Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen sind, sind mindestens 1/3 der baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze oberirdisch nachzuweisen.

B 8 Freileitungen, Außenantennen (§74 (1) Nr. 4, 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen zur elektrotechnischen Versorgung unzulässig.
Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

B 9 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des §75 LBO.

Stand: 24.04.2018, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rötelfeld II“

ausgefertigt, Welzheim, den.....,

Thomas Bernlöhr, Bürgermeister

C HINWEISE

C 1 Baurechtlich notwendige Stellplätze

Die Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der Satzung der Stadt Welzheim über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen vom 06.02.1996 (rechtskräftig seit 12.03.1996).

C 2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, 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. 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.

C 3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Trossingen-Formation (Knollenmergel), der Psilonotenton-Formation, der Angulatenton-Formation sowie der Arietenkalk-Formation. In nordöstlichen Teil sowie am westlichen Rand des Plangebiets werden diese Formationen von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die womöglich nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im obersten Teil der Arietenkalk-Formation können Lagen aus Ölschiefergesteinen enthalten sein. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen.

Die Gesteine der Trossingen-Formation sind auch bei geringen Hangneigungen sowie beispielsweise in breiten oder tiefen Baugruben rutschempfindlich. Rutschungen in der Trossingen-Formation sind aus der näheren Umgebung bekannt. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte im Bereich der Trossingen-Formation von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Ausgangssituation werden innerhalb des gesamten Plangebietes objektbezogene Baugrundgutachten dringend empfohlen.

C 4 Grundwasser /Hydrogeologie

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG / § 49 WHG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich der Pylonotenton-Formation und der Angulatenton-Formation. In Gesteinen des Unterjura kann sulfathaltiges, betonangreifendes Grund- bzw. Schichtwasser auftreten. Auf möglicherweise hoch stehendes Grundwasser in der Talau eines Zubringers zur Lein wird hingewiesen.

Hierbei wurde für das Baugebiet Rötelfeld im hydrogeologischen Gutachten ein schmaler Streifen ermittelt, in dem das angestaute Kluftgrundwasser in geringer Tiefenlage ansteht. Die Hinweise zum Grundwasserschutz und zur Wasserhaltung bei der Erschließung sind den hydrogeologischen Gutachten zu den geplanten Baugebieten der TerraConceptConsult vom Dezember 1991 zu entnehmen. Entsprechend der „Bodenkundlichen Beurteilung / Nachtrag zum Hydrogeologischen Gutachten für die Baugebiete "Rötelfeld II und "Bei der hohen Tanne" vom Dezember 1991, TerraConceptConsult, Dezember 1992) sollten „im kritischen Bereich“ für Wohnhäuser wasserdichte und auftriebssichere Wannen vorgesehen werden“.

Die Fläche des "kritischen Bereiches" umfasst die Flurabstände von 0 - 2 m. Bei tiefer reichenden Gründungsvorhaben verbreitert sich der Bereich entsprechend den angegebenen Flurabständen, oder er verringert sich bei flacheren Gründungen. Die schraffierten Bereiche am Nordostrand der Fläche zeigen Bereiche, in denen ebenfalls mit Staunässe und geringen Sickerwassermengen zu rechnen ist.

Innerhalb der Plandarstellung wurde der „kritischer Bereich“ nachrichtlich übernommen. **Es wird explizit darauf verwiesen, dass es sich hier um eine Übernahme eines nur analog vorhandenen Grundlagenplans handelt, für die Lagerichtigkeit wird keine Gewähr übernommen!**

Ist bei einer Bebauung eine Einbindung der Untergeschosse einiger Gebäude und / oder Kanäle ins Grundwasser unumgänglich, sind entsprechend des Gutachtens (Hydrogeologisches Gutachten für das geplante Wohngebiet „Rötelfeld“ der Stadt Welzheim, TerraConceptConsult GmbH, Schlaitdorf, 29.12.1991) folgende Punkte zu beachten:

- Die Kellergeschosse sind grundwasserdicht und auftriebssicher auszubilden
- Die Arbeitsräume müssen im Bereich der grundwasserführenden Sandsteine mit gut durchlässigem Material verfüllt werden, um eine Umläufigkeit der Gebäude zu gewährleisten
- Sicherheitsdrainagen sind ca. 1m über dem Grundwasserspiegel anzuordnen
- Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig
- Eine Grundwasserlängsläufigkeit entlang von Rohrleitungen muss durch Sperrriegel aus Beton oder bindigem Material verhindert werden. Es wird empfohlen, diese den Untergrundverhältnissen anzupassen. Dies bedeutet, dass die Sperrriegel jeweils in Bereichen eingebaut werden sollten, in denen bei den Aushubarbeiten grundwasserstauende Tone angetroffen werden, um eine hydraulische Verbindung zwischen den einzelnen Sandsteinhorizonten zu verhindern.

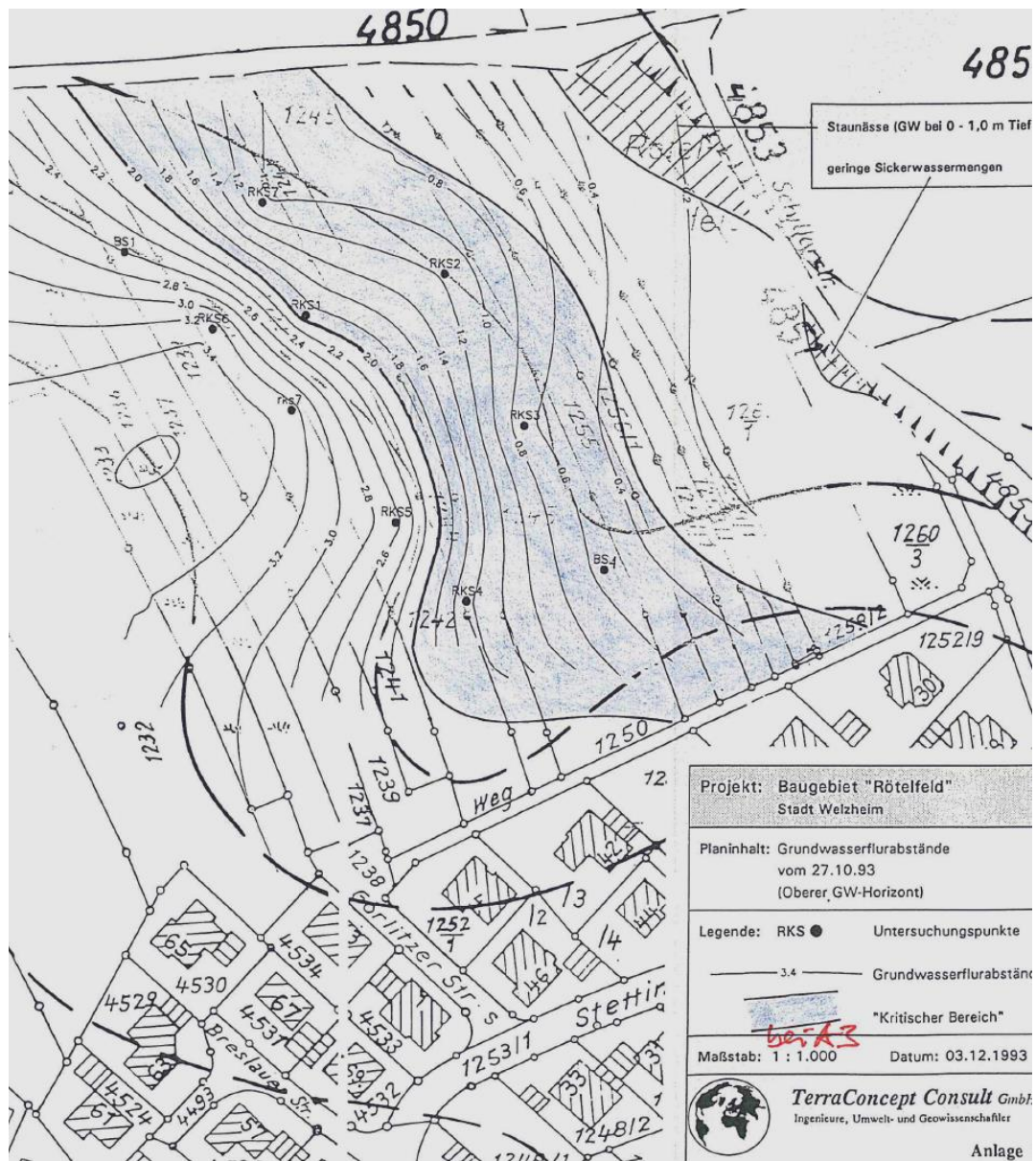
Die in den Schürftgruben BS-2 und BS-3 sowie den Rammkernsondierungen RKS-2 und RKS-6 angetroffenen höheren Angulatensandsteine waren zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht grundwasserführend.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass nach längeren Niederschlagsperioden zweitweise Kluft-, Schicht-, bzw. Grundwasser vorhanden ist, sollten in jedem Falle unter Beachtung der DIN 4095 Drainagen eingebaut werden. Die Arbeitsraumverfüllung sollte mit einem gering durchlässigen Bodenmaterial abschließen, um ein Versickern von Oberflächenwasser in den tieferen Untergrund zu verhindern. Hierzu kann das im Baugebiet vorhandene bindige Deckschichtenmaterial verwendet werden.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Ausgangssituation werden objektbezogene Baugrundgutachten innerhalb des gesamten Plangebietes dringend empfohlen.

Auf die vorliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

Abb. Darstellung des „kritischen Bereichs“ (Auszug aus dem Fachgutachten: Eingrenzung des „kritischen“ Bereichs auf dem geplanten Baugebiet „Rötelfeld“ in Welzheim, TerraConceptConsult, Dezember 1993)



C 5 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 (2) WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Informationsblatt Nr. 8 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ zu beachten.

C 6 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmass zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

C 7 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegt die Auffüllung „Rötelsee“. Für die Altablagerung liegt eine Orientierende Erkundung (Orientierende Erkundung der Altablagerung „Rötelsee, TerraConcept-Consult GmbH, Schlaitdorf, April 1993) vor. Die im Zuge der Erkundungsstufe durchgeführten Untersuchungen ergaben im Bereich der Altablagerung stellenweise stark erhöhte Gehalte an Methangas und erhöhte Gehalte an Kohlendioxid. Das Vorhandensein dieser Deponiegase ist auf die Ablagerung von organischem Abfall, insbesondere von Hausmüll zurückzuführen. In der Mulde wurden im Zeitraum 1945 bis 1955 hausmüllartige Abfälle sowie Bauschutt und untergeordnet Gießereisande und Schrottreste abgelagert. Mit den Flurbereinigungsmaßnahmen 1975 wurde das Areal bis zu 1,0 m mächtig mit Lehmboden abgedeckt. Das betreffende Altlastenareal gehört zu einer Gruppe von Altablagerungen, die östlich des Feldweges (Verlängerung der Schillerstraße) liegen. Durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz wurde die Altablagerung "Rötelsee" mit dem Handlungsbedarf "Belassen" und dem Kriterium "Neubewertung bei Nutzungsänderung" bewertet.

Weitere Untersuchungen sollten bei einer Veränderung der Situation erfolgen. Dies ist im Falle des nunmehr ausgewiesenen, westlich angrenzenden Neubaugebietes der Fall.

Die östlichsten 3 Grundstücke im geplanten Wohngebiet Rötelfeld II grenzen an die ehemalige Auffüllmulde der Stadt Welzheim. Lediglich der westliche Zipfel der Ablagerungsfläche überlappt sich mit ca. 130 m² das geplante Grundstück an der Südostgrenze des Baufensters. Vor diesem Hintergrund wurde die Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik mit der Erkundung möglicher, altlastenbürtiger Gasmigrationen in Richtung zukünftiger Baufenster und nachträglich zum Tor des Fußballplatzes und zum südlichen Randbereich (mögliche Zuschauerstehtplätze) beauftragt. (Gasmigrationsmessungen, Baugebiet Rötelfeld 2, Welzheim Überschneidungsbereich östliches Baufenster zur Altablagerung auf dem zukünftigen Sportplatzgelände, Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik, Büro A. Szabady, Lorch-Weitmars, Stand 10.10.2017)

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

Zur Klärung möglicher Deponiegasemissionen bis in die Grundstücke hinein, wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entlang der Auffüllgrenzen 9 Rammkernbohrungen bis an die Basis der Auffüllungen und 2 Rammbohrungen nördlich Richtung Sportplatztor und südlich in Richtung Feldweggabelung niedergebracht. Die Bodenproben wurden auf ihre Zusammensetzung hin angesprochen und Gaspegel für Gasemissionsmessungen gesetzt.

Im Ergebnis der feldmesstechnischen und laboranalytischen Bodenluftuntersuchungen auf Deponiegaskomponenten ist festzustellen, dass keine altablagerungsbürtigen Gase in nennenswerten Konzentrationen gemessen wurden. Die niedrigen Gehalte an Methan und CO₂ sowie die erhöhten Sauerstoffwerte weisen auf den Abschluss der Endphase V - VI der Deponiegasbildungen hin.

Im Überlappungsbereich des Baufensters mit der Altablagerung stehen lediglich lehmige Bodenauffüllungen an.

Auch wiederholte Messungen nach 5 Tagen ergaben an den 3 westlichen, auf dem zukünftigen Baugrundstück liegenden Gaspegeln keine altablagerungstypischen Gaskonzentrationen. Die Zusammensetzung der gemessenen Gase belegt zusammen mit den erhöhten, Sauerstoffkonzentrationen in der Bodenluft den Abschluss der Endphase von Deponiegasbildungen. Es finden heute keine Emissionen aus dem ehemaligen Abfallkörper statt. Auswirkungen auf die Nachbarbebauung sind auszuschließen. Es besteht keinerlei Gefährdung für den Wirkungspfad Boden - Mensch über Emissionen in die Atmosphäre.

Um bautechnischen Standards im Bereich von Altablagerungen gerecht zu werden, ist an geeigneter Stelle (entsprechend der liegenschaftlichen Verhältnisse) auf Länge des Querschnitts der Altablagerung ein prophylaktischer Entgasungsschlitz zu ziehen. Dieser Schlitz muss die Tiefe der Ablagerung mit 3,5 m aufweisen und mit dränfähigem Material (Kies oder Schotter mit der Kornabstufung 8/16 oder 8/32 mm) verfüllt sein. Falls, im höchst unwahrscheinlichen Fall zu irgendeiner Zeit Restgase auftreten würden, können sich diese über die vertikale Dränschicht entspannen und in die Atmosphäre entweichen.

Die Oberfläche der Schlitzverfüllung ist mit einem Dränvlies gegen oberflächliche Bodeneinwaschungen zu schützen, damit sich der Porenraum der Schutzdränschicht nicht zusetzen kann.

Das, bei Baugrubenaushubarbeiten anfallende, alte Auffüllmaterial im Überlappungsbereich der Bauplätze besteht aus verschiedenen Bodenarten in denen keine organischen Abfälle detektiert wurden. Ein vorauseilendes Ausräumen durch die Stadt wird IGU-seits nicht als sinnvoll erachtet, da durch eine Bodenaustauschmaßnahme bereits konsolidiertes Bodenauffüllmaterial lediglich durch neues Auffüllmaterial ersetzt würde.

Es wird eine geologische Begleitung von Bodenaushubmaßnahmen empfohlen, um die beschriebenen Ergebnisse ggfs. ergänzen zu können.

Innerhalb der Plandarstellung wurde entsprechend der vorliegenden Unterlagen die Auffüllung wie auch die nach den gutachterlichen Unterlagen aus dem Jahr 1993 als „verunreinigt“ und „stärker verunreinigt“ gekennzeichneten Bereiche nachrichtlich übernommen. **Es wird explizit darauf verwiesen, dass es sich hier um eine Übernahme eines nur analog vorhandenen Grundlagenplans handelt, für die Lagerichtigkeit wird keine Gewähr übernommen!**

Auf die vorliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

C 8 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht, die Gebäudestellung ist auf die Nutzung regenerativer Energien ausgerichtet. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Erdwärme mittels Erdwärmesonden bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamts Rems-Murr-Kreis.

C 9 Entwässerung

Die Ableitung von Drainagewasser von Gebäuden in angrenzende Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

Aufgrund der Tiefenlage des Regenwasserkanals ist es i.d.R. nicht möglich, Gebäude-Drainageleitungen von Gebäuden einzuleiten. Ein entsprechender individueller Schutz gegen drückendes Wasser ist somit beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Bebauung sind aufgrund der Lage des Entwässerungskanal-systems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Auf die Abwassersatzung der Stadt Welzheim wird verwiesen und diese ist entsprechend zu beachten.

Private Hofflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden, sondern sind nach den allgemeinen Regeln der Technik an die Ortskanalisation anzuschließen oder dezentral zu beseitigen.

Bei der Abnahme der Wasserversorgungsleitungen ist – in Absprache mit der Feuerwehr – eine Druckprobe bzw. eine Wassermengenmessung vorzunehmen.

C 10 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Welzheim ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen. Darüber hinaus sind Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

C 11 Schalltechnisches Gutachten Gerlinger+Merkle

Für das Plangebiet liegt ein schalltechnisches Gutachten (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Rötelfeld II“, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Gerlinger + Merkle, Schorndorf, 23.11.2017) vor, im Rahmen dessen Geräuschimmissionen der Umfahrungstrasse, des angrenzenden Sport- und Freizeitgeländes sowie der gewerblichen Betriebe auf die angrenzende neu entstehende Wohnnachbarschaft des Plangebietes und Immissionen aus dem Plangebiet auf die Bestandswohnbebauung prognostiziert wurden. Die Berechnung hat ergeben, dass gegenüber der Umfahrungstrasse zur Einhaltung der Richtwerte eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand (h=1,0 / 2,0m) auf der Dammkrone des bereits vorhandenen Erdwalls sowie ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich sind. Darüber hinaus sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gegenüber dem angrenzenden Sport- und Freizeitgelände eine Kombination aus der Verkleinerung des vorhandenen Bolzplatzes, der Schüttung von Wällen gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung und einer Einschränkung der Nutzungszeiten der Sport- und Freizeitanlage erforderlich. Schließlich ist betreffend den Gewerbelärm zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstangrenzenden Immissionsorten die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die betrieblichen Erweiterungsflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet erforderlich.

Auf das vorliegende Fachgutachten wird verwiesen.

C 12 Hinweis zur Umsetzung der Lärmschutzwand auf dem Lärmschutzwall

Die Planung der Lärmschutzwand auf dem bestehenden Lärmschutzwall, ist mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Göppingen, Referat 47.3 abzustimmen. Über den Bau der Lärmschutzwand ist eine Vereinbarung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Göppingen, Referat 47.3 abzuschließen.

C 13 Hinweise zum Artenschutz

Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bauherren die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen lassen. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

C 14 Schutzmaßnahmen bei Pflanzungen

Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen ist. Hierzu wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.

C 16 Weitere Hinweise

Die Höhenangaben im Geltungsbereich beziehen sich auf das neue Höhensystem. Die Grundstücksgrenzen im Plan sind unverbindlich.

C 17 Artenverwendungsliste

1 Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

2 Mittelkronige Laubbäume

Sorbus aria	Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Obstbäume in Sorten	

3 Kleinkronige Laubbäume

Obstbäume in Sorten	
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Crataegus Carrierii	Apfeldorn
Acer platanoides „Globosum“	Kugelhorn
Robinia pseudoaccacia „Umbraculifera“	Kugel-Robinie

4 Heimische Sträucher

Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Amelanchier ovalis	Felsenbirne

5 Rankgewäse zur Fassadenbegrünung

Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	20.06.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	07.07.2017
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	am	07.07.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs. 1 BauGB	vom bis	11.07.2017 11.08.2017
Öffentliche Informationsveranstaltung	am	13.07.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom bis	13.07.2017 14.08.2017
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	05.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung §3 Abs. 2 BauGB	am	08.12.2017
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt §3 Abs. 2 BauGB	vom bis	18.12.2017 22.01.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom bis	14.12.2017 22.01.2018
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	am	
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW	am	
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der Örtli- chen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) und der Begründung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Für die Richtigkeit

Welzheim, den

Ausgefertigt,
Welzheim, den

Thomas Bernlöhr,
Bürgermeister