



**Stadt Welzheim**

**Bebauungsplan „Rötelfeld II“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**B Hinweise**

**C Örtliche Bauvorschriften**

**Stand 20.06.2017 (Update)**

**Stand Vorentwurf**



**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](mailto:info@sippel-netzwerk.de)

## Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1.057) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1.057) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1.057) geändert worden ist.
- **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).
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), die zuletzt mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) geändert worden ist. Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 581, ber. S. 698) mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016.
- **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

#### 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

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

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, 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

## **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 (§ 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2(6) LBO**

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

### **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 Bezugshöhe (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  $\pm 20$  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

**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 nicht aus Kunststoff ausgeführt werden und nicht mit störenden Emissionen verbunden sind.

**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)**

*Hinweis:*

*Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren noch gutachterlicherseits anhand der aktuellen Rechtsgrundlage (Änderung der 18 BImSchV /Sportanlagenlärmschutzverordnung) im Zuge der Entwurfsbearbeitung weiter vertieft und ggfs. angepasst werden:*

Entlang der Umfahrungstrasse ist zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gegenüber dem Verkehrslärm der Umfahrungsstraße bei einer südlich angrenzenden Wohnbebauung mit einer Höhe von I+D eine zusätzliche Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5m auf der Dammkrone des vorhandenen Erdwalls zu erstellen.

Entlang der Umfahrungstrasse ist zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gegenüber dem Verkehrslärm der Umfahrungsstraße bei einer südlich angrenzenden Wohnbebauung mit einer Höhe von II+D eine zusätzliche Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0m auf der Dammkrone des vorhandenen Erdwalls zu erstellen.

Innerhalb des GEE sind mit Bezug auf die betriebliche Erweiterungsfläche der Firma Steiner folgende flächenbezogene Schalleistungspegel (Bezug Erweiterungsfläche ca. 1.187qm) einzuhalten:

<b>Maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel <math>L_{WA}</math> in dB(A) / m<sup>2</sup> (Fläche <math>\approx</math> 1187 m<sup>2</sup>)</b>	
tags (6 <sup>00</sup> – 22 <sup>00</sup> )	nachts (22 <sup>00</sup> – 6 <sup>00</sup> )
57	42

- vgl. Planeintrag –

Es ist im Baugenehmigungsverfahren der Betriebserweiterung nachzuweisen, dass diese Pegel nicht überschritten werden.

Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gegenüber dem an die Wohnbebauung angrenzenden Sport- und Freizeitgelände sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Verkleinerung des Bolzplatzes auf 40,00m x 25,00m
- Aufstockung der zwei bestehenden Lärmschutzwälle auf ca. 2,00m und einer 1,00m hohen Gabionenwand, Gesamthöhe=3,00m
- Schüttung von zwei Lärmschutzwällen mit einer Höhe h=4,50m zum Bolzplatz hin
- Einschränkung der Nutzungszeiten im jeweiligen Ruhezeitblock erfolgt.

*Hinweis: Aufgrund der aktuell noch im Verfahren befindlichen Änderung der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) sind die Maßgaben noch im weiteren Verfahren vertiefend zu definieren.*

**Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegende „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Rötelfeld II“ (Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Gerlinger + Merkle, Schorndorf, 29.09.2016) wird verwiesen**

**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 Grundstückstreifen 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 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 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

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

- 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 Grünflächen 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 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.

**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 vorzugsweise mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste Ziff. 4 des Anhangs 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.

#### **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.

*Hinweis: Der Umweltbericht wird zur Entwurfs offenlage erarbeitet*

Folgende Sammelausgleichsmaßnahmen werden dem Bebauungsplan Rötelfeld II zugeordnet:

*Hinweis: Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden zur Entwurfs offenlage definiert*

Die Zuordnung der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen zu Eingriffsflächen erfolgt auf der Grundlage der Flächenanteile. *Bei einer versiegelten Fläche von xxx ha entfallen xx % der Gesamtkosten auf die Bauflächen (xx ha) und xx % auf die Verkehrsflächen. (xx ha).* Diese Zuordnung gilt für alle Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes realisiert werden.

Stand: 20.06.2017, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Rötelfeld II“

ausgefertigt, Welzheim, den.....,

Thomas Bernlöhr, Bürgermeister

## **B HINWEISE**

### **B 1 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.

### **B 2 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.

Für das Plangebiet liegt ein hydrogeologisches Gutachten (Hydrogeologisches Gutachten für das geplante Wohngebiet „Rötelfeld“ der Stadt Welzheim, TerraConceptConsult GmbH, Schlaitdorf, 29.12.1991) vor. Entsprechend dem Gutachten werden in einem hangparallelen Streifen des Plangebietes (Abgrenzung vgl. Seite 58 des Gutachtens) grundwasserführende Schichten angetroffen.

Ist bei einer Bebauung eine Einbindung der Untergeschosse einiger Gebäude und/oder Kanäle ins Grundwasser unumgänglich, sind entsprechend des Gutachtens 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 Schürfgruben 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 zweizeitweise 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.

**Auf das Fachgutachten als Anlage der Begründung wird verwiesen.**

### **B 3 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.

### **B 4 Bodenschutz / Altlasten**

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 (Schüthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

Innerhalb des Plangebietes liegt die Auffüllung „Rötelsee“. Für die Altablagerung liegt eine orientierende Erkundung (Orientierende Erkundung der Altablagerung „Rötelsee, TerraConceptConsult 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.

**Auf das Fachgutachten als Anlage der Begründung wird verwiesen.**

*Innerhalb des Bebauungsplans sind die stärker verunreinigten Bereiche nachrichtlich übernommen worden.*

*Hinweis: Noch erforderliche gutachterliche Stellungnahme zur Lage der Altlast hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung und ggfs. erforderlichen Maßnahmen.*

### **B 5 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 Landratsamtes Rems-Murr-Kreis.

## **B 6 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 Entwässerungskanalsystems 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 a.a.R.d.T. 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.

## **B 7 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.

## **B 8 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.

## **B 10 Schalltechnische Stellungnahme**

Für das Plangebiet liegt eine „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Rötelfeld II“ (Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Gerlinger + Merkle, Schorndorf, 29.09.2016) vor, im Rahmen dessen Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehrslärm ausgehend von der an den Plangeltungsbereich angrenzenden Umfahrungstrasse, durch den Sportlärm ausgehend von dem vorhandenen Sport- und Freizeitgelände sowie durch den Gewerbelärm prognostiziert wurden.

Die Berechnung hat ergeben, dass gegenüber der Umfahungstrasse zur Einhaltung der Richtwerte eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand auf der Dammkrone des bereits vorhandenen Erdwalls erforderlich ist. 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 sind betreffend den Gewerbelärm zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstangrenzenden Immissionsorten die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die betrieblichen Erweiterungsflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet erforderlich.

**Auf das Fachgutachten als Anlage der Begründung wird verwiesen.**

#### **B 11 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).

#### **B 12 Weitere Hinweise**

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

#### **B 13 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“	Kugelahorn
Robinia pseudoaccacia „Umbraculifera“	Kugel-Robinie

#### 4 Heimische Sträucher

Ligustrum vulgare  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Evonymus europaeus  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus  
Amelanchier ovalis

Liguster  
Roter Hartriegel  
Hasel  
Gemeine Heckenkirsche  
Schlehe  
Pfaffenhütchen  
Feldrose  
Hundsrose  
Salweide  
Holunder  
Gewöhnlicher Schneeball  
Felsenbirne

#### 5 Rankgewäse zur Fassadenbegrünung

Hedera helix  
Polygonum aubertii  
Parthenocissus tricuspidata

Efeu  
Knöterich  
Wilder Wein

## **C Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **C 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 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.

### **C 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.

### **C 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.



#### **C 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.

#### **C 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 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten.

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

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen 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 1,0 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.

**C 7 Freileitungen, Außenantennen (§74 (1) Nr. 4, 5 LBO)**

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

**C 8 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: 20.06.2017, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rötelfeld II“

ausgefertigt, Welzheim, den.....,

Thomas Bernlöhr, Bürgermeister