Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften „An der Wieslauf" (Planbereich 42/04)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — **§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO**

1. Art der baulichen Nutzung: — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1 Gewerbegebiet (GE) — § 8 BauNVO

1.1.1 Ausschließlich zulässig sind im GE 1: — § 1 Abs. 5 BauNVO
- Lagerplätze und Stellplatzflächen
- Ausnahmsweise kann ein Lagercontainer pro 500 m² Grundstücksfläche zugelassen werden

1.2 Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes — § 1 Abs. 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung: — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO**

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen (Oberkanten) wie z.B. Außenlagerregale, Lagercontainer usw. wird im GE1 mit max. 3 m als Höchstmaß vom bestehenden natürlichen Gelände festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl — § 19 BauNVO
Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone.

2.3 Baumassenzahl — § 21 BauNVO
Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone.

3. Überbaubare Grundstücksfläche: — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Lagerplätze sowie Lagercontainer sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen: — **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs.6 BauNVO**
Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.
Im GE1 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen: — **§ 14 Abs.1 BauNVO**
Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, sind nicht zulässig.

6. Verkehrsfläche: — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Verkehrsfläche sowie Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

7.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF 1-Maßnahme)
Herstellung eines Ersatzlebensraums für Zauneidechsen auf der mit SPE gekennzeichneten Fläche (SPE-Fläche).
Die Gestaltung und vorübergehende Einzäunung der SPE-Fläche erfolgt gemäß Zauneidechsenkonzept (Errichtung von drei Zauneidechsenburgen und Einbringung von bisherigen Habitatelementen wie Holzstapeln) und wird durch das Pflanzgebot 3 ergänzt.
In den vegetationslosen Bereichen erfolgt die Ansaat mit einer blütenreichen Saumvegetation (z.B. „Schmetterlings- und Wildbienensaum") zur Herstellung einer blütenreichen Pflanzengesellschaft.
Die entsprechenden Lebensraumbedürfnisse der Zauneidechse (z.B. geeignete Sonnen- und Versteckplätze, bewuchsfreie Flächen zur Eiablage) sind für die Aufwertung der Zielhabitate zu berücksichtigen. Das künftige Zauneidechsenhabitat ist von Verbuschung freizuhalten.

7.2 Gehölzrodungen sind nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis 28.(29.) Februar zulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: — **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Leitungsrecht lr 1 zugunsten der Stadt Schorndorf zur Haltung und Unterhaltung eines Abwasserkanals

Leitungsrecht lr 2 zugunsten der Netze BW zur Haltung und Unterhaltung einer Gashochdruckleitung

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: — **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

9.1 Innerhalb der mit Pflanzgebot 1 (pfg 1) gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Hecke mit niedrigwachsenden gebietseinheimischen Sträuchern der Pflanzenliste C.3 anzupflanzen.

9.2 An den mit Pflanzgebot 2 (pfg 2) gekennzeichneten Stellen sind gemäß Darstellung im Lageplan gebietsheimische kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste C.1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sing zulässig.

9.3 An den mit Pflanzgebot 3 (pfg 3) gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein gebietsheimischer Holunder gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen: — **§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
Die im Lageplan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Obstbäume im Norden und die Linde im Süden des Plangebietes sind zu erhalten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN — **§ 74 LBO**

1. Werbeanlagen: — **§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

1.1 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

1.2 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke: — **§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**
PKW - Stellplätze sowie deren notwendige Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Feinschotter usw.) herzustellen. Sie sind in Gruppen von max. 4 Stellplätzen mit dazwischenliegendem 1,50 m breitem Grünstreifen herzustellen. In dem Grünstreifen sind Bäume gem. Pflanzenliste C.1 anzupflanzen.

C. PFLANZENLISTE

1. Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Qualitäten: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm

2. Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	echte Hundsrose
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Qualitäten: Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

D. HINWEISE

1. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg liegen Teile des Geltungsbereichs innerhalb einer Überflutungsfläche bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{Extrem}) sowie im geschützten Bereich bei HQ_{100}.
Gem. §78b WHG sollen bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.
Teilflächen des Geltungsbereiches liegen in einem Überschwemmungsgebiet nach HQ_{100} sowie nach HQ_{50}. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Hochwasserstands darf nicht nachteilig beeinflusst werden.
Das Hinweisblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge" ist zu beachten.

2. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

3. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung.

4. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

5. Auf das Wassergesetz für Baden-Württemberg und den zugehörigen Verordnungen wird hingewiesen. Dazu ist das Hinweisblatt „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" und „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten.

6. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Teilfläche des Altstandorts Industriestr. 20 (Flächen-Nr. 01489-000). Vor einer Bebauung bzw. bei Eingriffen in den Untergrund ist eine orientierende Untersuchung (OU) oder eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten durch einen in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen erforderlich. Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Altlasten oder Bodenverunreinigungen aufgefunden, ist das Landratsamt Rems-Murr-Kreis Fachbereich Technik des Umweltschutzamtes sowie das Gesundheitsamt unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Des Weiteren wird auf das Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bodenschutz bei Baumaßnahmen" verwiesen.

7. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist sparsam und schonend mit dem Boden umzugehen. Beeinträchtigungen des Bodens sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Für den Bodenaushub soll ein Erdmassenausgleich angestrebt werden. Auffüllungen mit Abbruchmaterial oder sonstigen Abfällen sind unzulässig. Auf die Empfehlungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg zur „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" (Stuttgart, 1994) wird hingewiesen.

Das nachfolgend aufgeführte Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bodenschutz bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.

2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer „Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z.B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschieben und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.

4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrünten Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6. Für den Umgang mit Böden, die für eine bodennahe Verwertung bzw. Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf das Merkblatt „Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „ Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial" des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.

7. Eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen geeigneten Sachverständigen hilft, die Vorgaben zum Bodenschutz bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und erleichtert die optimale Umsetzungen von Maßnahmen zum Bodenschutz.

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Bei Funden ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde gem. § 20 DSchG zu benachrichtigen. Auf die Genehmigungspflicht bei Zerstörung, Beseitigung und Entfernung von Bodendenkmalen gem. § 8 DSchG wird hingewiesen.

9. Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und das Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

10. Die Grundstückseigentümer haben das Aufstellen von Beleuchtungskörpern der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken bis zu einer Grundstückstiefe von 0,5 m zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

11. Das Aufstellen von Verteilerkästen, die zur Versorgung des Gebiets notwendig sind, ist von den Eigentümern auf ihren Grundstücken bis zu einer Grundstückstiefe von 1,5 m zu dulden.

12. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Böschungen und Stützmauern sind von den Angrenzern auf deren Grundstücken zu dulden.

13. Bei Anpflanzung von Pflanzen übernimmt die Stadt Schorndorf keine Verantwortung für eventuelle gesundheitliche Gefährdungen bei deren Verzehr oder Berührung.

14. Hinweise der Württembergischen Eisenbahn-Gesellschaft mbH für Bauvorhaben in Gleisnähe:

1. Durch Beleuchtungseinrichtungen oder reflektierende Bauteile udgl. darf es nicht zu Blendungen bei den Triebfahrzeugführern der Wieslauftalbahn kommen.

2. Es darf kein Oberflächen- oder Abwasser auf das Bahngelände geleitet werden.

3. Soweit Leitungskreuzungen mit der Bahn für die neuen Bauwerke erforderlich werden, sind zuvor Kreuzungsverträge mit dem Zweckverband Verkehrsverband Wieslauftalbahn (ZVVW) abzuschließen.

4. Durch Anpflanzungen oder Bauteile darf es nicht zu Einschränkungen der Signalsicht auf der Wieslauftalbahn kommen.

5. Bestehende Bahnanlagen und deren Einrichtungen, z. B. Entwässerungs- und Kabelanlagen dürfen durch die Bauarbeiten und die neuen Bauwerke keinesfalls in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

6. Sollten entlang der Bahngrenze Abstell- oder Parkplätze für Fahrzeuge geplant sein, so ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass diese keinesfalls in den Gefahrenbereich der Bahn gelangen können. Hier sind folglich z.B. Leitplanken, Mauern, Aufkantungen udgl. in ausreichender Dimensionierung einzubauen. Hierbei sind auch ggf. die Überhänge von LKW, Wohnmobilen udgl. zu berücksichtigen.

7. Bei den geplanten Lagerflächen entlang der Bahn ist ebenfalls darauf zu achten, dass keine Flurförderfahrzeuge, Gegenstände mit Rollen udgl. in den Gefahrenbereich der Bahn geraten können (Gegenmaßnahmen wie oben).

8. Bei allen gelagerten Gegenständen entlang der Bahn ist stets zu gewährleisten, dass diese ständig so gelagert sind, dass keine Gefahr für die Bahn entstehen kann: z.B. Umfallen von Palettenstapeln infolge Wind, Fahrtwind oder Vibration im Umfeld. Dies ist durch adäquates Verzurren udgl. stets zu gewährleisten.

9. Im Bedarfsfalle sind ausreichend hohe und stabile Zäune/Gitter entlang der Bahngrenze vorzusehen, damit höher aufgestapeltes Lagermaterial nicht in den Gefahrenbereich der Bahn stürzen kann.

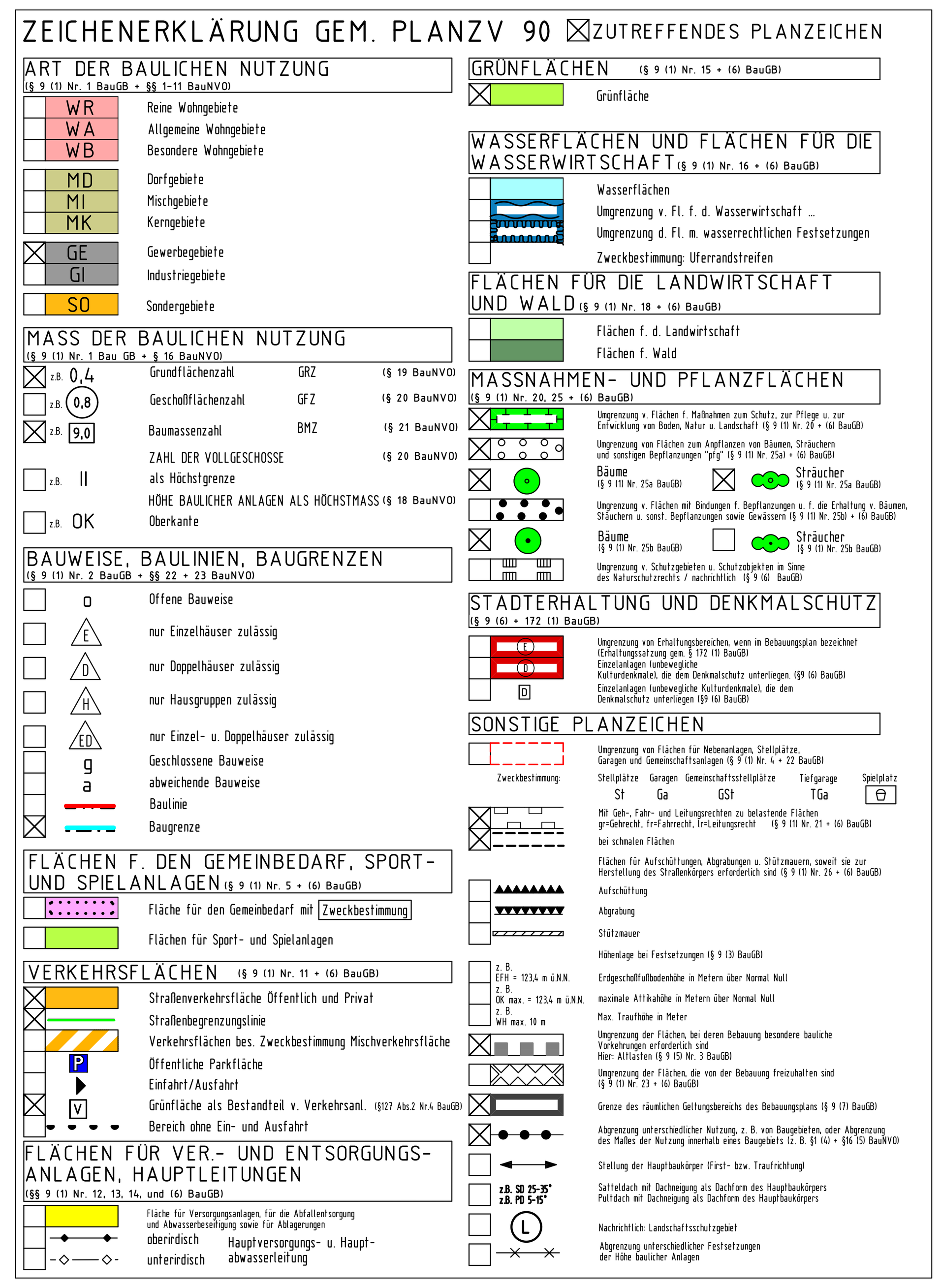
10. Sollten Kräne im Bebauungsplangebiet vorgesehen sein, so sind diese so zu dimensionieren/aufzustellen, dass deren Ausleger nicht über den Gefahrenbereich der Bahn reichen kann.

11. Bei Kraneinsätzen während der Bauzeit in Bahnnähe (Ausleger könnte in den Gefahrenbereich der Bahn gelangen) ist rechtzeitig zuvor eine Kranvereinbarung mit der WEG abzuschließen.

12. Während der Abbruch- und Bauarbeiten muss gewährleistet sein, dass keine Arbeitskräfte, Maschinen (hierzu zählen beispielsweise auch Kranausleger), Baustoffe oder Abbruch-, Aushubmaterial in den Gefahrenbereich des Gleises gelangen können. Sollte dies dennoch nötig werden, ist die WEG mindestens vier Wochen vor Beginn dieser Arbeiten zu informieren, damit die entsprechenden Sicherungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Hierdurch ggf. entstehende Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

E. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl: I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4).



SCHORNDORF »
DIE DAIMLERSTADT

REMS-MURR-KREIS
GEMARKUNG SCHORNDORF

Bebauungsplan

und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Planbereich 42/04

„An der Wieslauf"

- Verfahren nach § 13a BauGB

Vorgänge:
Bebauungsplan „Industriegebiet Erlenwiesen und Hanfwiesen" (Planberecih 42) – genehmigt 11.04.1967
Bebauungsplan „Erlenwiesen - Hanfwiesen II" (Planbereich 42) - genehmigt 02.08.1972
Bebauungsplan „An der Wieslauf" (Planbereich 42/1) - in Kraft getreten am 13.01.1978
Bebauungsplan „An der Wieslauf" (Planbereich 42/5) - in Kraft getreten am 24.06.1999

Für den Bebauungsplan
Schorndorf, den 05.10.2009/14.06.2022/redaktionelle Änderungen vom 20.10.2022

gez.
Haist
Stadtplanerin

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat gefasst am	**19.11.2009**
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am	**20.07.2022**
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Schorndorfer Nachrichten am	**28.07.2022**
Öffentlich ausgelegt samt Begründung vom	**09.08.2022** bis **19.09.2022**
Satzungsbeschluss am	**17.11.2022**

Ausgefertigt:
Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften entsprechen den Beschlüssen des Gemeinderates. Die Vorschriften über die Planaufstellung sind eingehalten.

Schorndorf, den 22.11.2022

gez.
Hornikel
Oberbürgermeister

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung in den Schorndorfer Nachrichten am 01.12.2022

Schorndorf, den 01.12.2022

gez. i. V. Hornikel
Englert
Erster Bürgermeister