



**Textliche Festsetzungen  
zu dem Bebauungsplan  
" REMSEL "**

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB)	v. 27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	v. 23.01.1990
Planzeichenverordnung (PlanzV)	v. 18.12.1990

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Remsel“ ergibt sich aus dem Lageplan des Ing. Büro Scheible vom 16.04.2004.

**Für die Ausführung des Bebauungsplanes gelten folgende Vorschriften:**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (1) BauGB + BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB) - nach Planeinschrieb.  
**MI Mischgebiet** i.S. § 6 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)  
Die bauliche Grundfläche i.S. § 19 (1-3) BauNVO darf – ohne Stellplätze mit Ihren Zufahrten mitgerechnet – eine Grundflächenzahl von 0.4 nicht überschreiten.  
Bei der Zurechnung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.6 und nur mit wasserdurchlässigen Stellplatzbelägen bis zu einer GRZ von 0.8 überschritten werden.  
  
Die Gebäudehöhen sind durch Planeinschrieb und textl. Festsetzungen (Ziff. 7) als Obergrenze zwingend festgesetzt.  
  
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünfläche maßgebend.
- 3. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB nach Planeinschrieb.  
**abweichende Bauweise** i.S. § 22 (4) BauNVO  
offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO jedoch Gebäude bis 75 m Länge zulässig.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB)  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt (Baufenster).  
  
Gebäude (einschließlich Garagen) sind nur innerhalb des festgesetzten Baufensters zu errichten.  
  
Im Bereich der mit Pflanzgebot bzw. Pflanzbindung belegten Flächen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
- 5. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) BauGB)  
First- und Gebäudehaupttrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.
- 6. Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten** (§ 9 (1) 4 BauGB)  
**Garagen und überdachte Stellplätze** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Offene Stellplätze sind auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

## **Festsetzungen der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB + 16 BauNVO)**

- 7.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhen - H) bemisst sich nach der Wandhöhe und einer Firsthöhe von einer festgesetzten Bezugsebene B.  
Bezugsebene (B) – als Obergrenze entsprechend Eintragung im Plan als Höhe über NN.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf die Bezugsebene (B) unter Berücksichtigung der Höhenbegrenzungen um max. 0,50 m überschreiten. Bei einer Unterschreitung muss die bestehende oder geplante Kanalanschlusshöhe berücksichtigt werden.

- 7.2 **Die Gebäude- und Wandhöhe** (Außenwandbegrenzung) ist als Maß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand mit 4,25 m begrenzt.  
Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten, umlaufende Gesimse bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m über maximaler Außenwandbegrenzung.  
Die Firsthöhe wird auf maximal 10,00 m begrenzt.

## **8. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Die im Plan mit Pflanzgebot ausgewiesenen Bäume und Sträucher sind im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu pflanzen.

Die im Plan ausgewiesenen neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden mit einer Pflanzbindung belegt und sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Bäume müssen durch neue ersetzt werden.

- 8.1 Nachfolgend aufgeführte Bäume und Sträucher können gepflanzt werden:

### Pflanzgebot 1 (PZG1):

Anpflanzung von 8 hochstämmigen, mittelgroßen, schmalkronigen Gehölzen auf den Grünstreifen zwischen den Parkflächen und beim Zugangsweg:

<i>Acer platanoides</i> i.S.	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> und i.S.	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> i.S.	Esche
<i>Quercus robur fastigiata</i>	Säuleneiche
<i>Tilia cordata erecta</i>	Linde, säulenförmig

Als Unterpflanzung sind folgende Bodendecker u.a. geeignet:

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hedera hekix hibernica</i>	Irischer Efeu
<i>Potentilla fruticosa</i> i.S. (nur gelbblühende)	Fünffingerstrauch
<i>Rosa</i> i.S. Rosen	
<i>Spiraea bumalda</i> Anthony Waterer	Spierstrauch
<i>Spiraea japonica</i> Little Princess	Spierstrauch
<i>Stephanandra incisa crispa</i>	Kranzspiere
<i>Symphoricarpus chenaultii</i> Hancock	Schneebeere

### Pflanzgebot 2 (PZG2):

Zur Bönningheimer Straße sind noch zusätzlich 4 hochstämmige, große, schmal. oder breitkronige Gehölze zu pflanzen:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Tilia platyphyllos</i>	Linde

Pflanzgebot 3 (PZG3):

Eingrünung mit Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke aus standortgerechten Gehölzen.

Folgende Arten sind u.a. dafür geeignet:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißahorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

8.2 **Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer sind mit folgenden Pflanzen extensiv zu begrünen:

Fetthenne (Sedum)	Steinbrech (Saxifraga)
Mauerpfeffer (Sempervivum)	Schafschwingel (Festuca ovina)

**PLANUNTERLAGEN**

Die Planunterlage M 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

Durch Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Erligheim, den 28.07.2004

Albert **Leibold**  
(Bürgermeister)



**Hinweise**  
zu dem Bebauungsplan  
**“ REMSEL “**

**1. Wasserschutzrechtliche Hinweise**

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden, bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Drainagerohre dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Gem. § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Demnach hat die Entwässerung der Dachflächen und der Pkw-Stellplätze grundsätzlich durch Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück oder durch Ableitung in den benachbarten Ensbach zu erfolgen. Dies ist im Rahmen der Bauantragstellung zu berücksichtigen. Zur Unterstützung der Versickerungen können Dachflächen begrünt und Rigolen unter den Mulden zur Sammlung des Niederschlagswassers der o.g. Flächen eingebaut werden. Die Mulden und Versickerungsflächen dürfen 15-20 cm über den Tiefpunkt Notüberläufe an das Kanalnetz erhalten. *Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (Schmutzwasser in Ortskanal, Regenwasser in Ensbach entwässern), da keine belastenden Lager und Stellplätze geplant sind.*

Das Niederschlagswasser sonstiger Flächen (z.B. Betriebshöfe, Lagerplätze) ist in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

**2. Überschwemmungsgebiet**

*Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt zum Teil im Überflutungsbereich des Ensbaches und damit innerhalb des gemäß § 77 (WG) gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Diesbezüglich wird auf die Ergebnisse der Flussgebietsuntersuchung am Ens- und Baumbach hingewiesen.*

*Die Lage des Plangebiets innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiets ist der Gemeinde bekannt.*

*Es wird versucht das Überschwemmungsgebiet durch geeignete Maßnahmen westlich des Gewerbegebietes „Ensbach“ so weit zu reduzieren, dass die Industriestraße und das angrenzende RÜB nicht beeinträchtigt wird.*

**3. Bodenschutzrechtliche Hinweise und Altlasten**

**3.1 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Darüber hinaus gelten die Regelungen zum Schutz des Bodens.

**3.2 Altlasten**

Die systematische, flächendeckende Erhebung altlastverdächtiger Flächen auf der Gemarkung Erligheim ist noch nicht abschließend durchgeführt worden. Erkenntnisse über mögliche Belastungen im Planbereich liegen deshalb nicht vor. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Amt für Wasser- und Bodenschutz einzuschalten.

**Regelungen zum Schutz des Bodens**  
im Rahmen des Bebauungsplanes  
**“ REMSEL “**

**1. Wiederverwertung von Erdaushub**

- 1.1 Brauchbarer unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 1.2 Einer "Vor-Ort-Verwertung" des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Minimierung/ Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der besonders wertvolle Oberboden (humoser Boden) abzuschleiben und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.4 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- 1.5 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

**2. Freiflächen**

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Eventuell notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N/cm<sup>2</sup>) erfolgen.

**3. Bodenbelastungen**

- 3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. eine Vermischung mit Bodenmaterial auszuschließen ist.
- 3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Ludwigsburg und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.
- 3.4 Gegebenenfalls sind unbrauchbare/belastete Böden von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.