

BEBAUUNGSPLAN

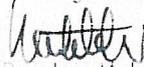
WIESLAUFTALBAHN

PLAN 1

Für den Bebauungsplan

Schorndorf, den 21.2.1995

Planungsamt


 Dr.-Ing. Mutschler
 Stadtoberbaurat

Für die Übereinstimmung des Lageplans
 mit dem Liegenschaftskataster

Schorndorf, den 22.2.1994

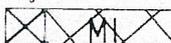
Planungsamt

Kober 
 Ing. f. Verm. Technik

ZEICHENERKLÄRUNG

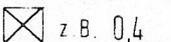
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§1-11 BauNVO)

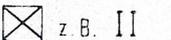
 Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §16 BauNVO)

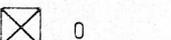
 z.B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

 z.B. II als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §§22 + 23 BauNVO)

 0 Offene Bauweise

 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Gehweg
 Fahrbahn
 öffentliche Parkfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 besondere Zweckbestimmung
 Bahnanlagen

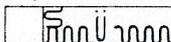
 Grünfläche als Bestandteil v. Verkehrsant.

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



FLÄCHEN F.D. WASSERWIRTSCHAFT

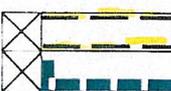
(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

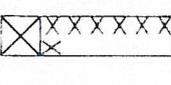
 Überflutungsflächen

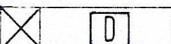
PFLANZGEBOT (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

 Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Mit Geh-Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Flächen gr=Gehrecht, fr=Fahrrecht, lr=Leitungsrecht
 Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs des Bebpl.

 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen notwendig sind

 Kulturdenkmal

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes "Wieslauftalbahnhof" werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 Abs.1 BauGB + BauNVO)
1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
- 1.1.2 Unzulässig sind: (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO
- 1.1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind: (§ 1 Abs.6 + 9 BauNVO)
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.3 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 + § 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- 2.2.1 Ausnahmsweise kann die Grundfläche im Sinne von § 19 Abs.4 Satz 2 + 3 BauNVO überschritten werden wenn
- Garagen und überdachte Stellplätze begrünt sind
 - Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind.
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
siehe Eintrag im Lageplan.
3. Bauweise: (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 22 BauNVO)
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs.1 + 2 BauNVO)
4. Flächen für Garagen: (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB + § 12 BauNVO)
- 4.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen rückwärtiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, jedoch in einem Abstand von mind. 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
5. Verkehrsflächen : (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 5.1 Fahrbahn, Gehweg
- 5.2 Verkehrsgrünflächen
6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 6.1 Mischverkehrsfläche
- 6.2 Fußweg, Öffentliche Parkierungsflächen

- 6.1 Mischverkehrsfläche
- 6.2 Fußweg, Öffentliche Parkierungsflächen
- 6.3 Bahnanlagen
- 6.3.1 Innerhalb der Bahnanlagen sind zulässig:

Betriebstechnische Einrichtungen wie Fahrzeughallen mit Sozialräumen, Überdachungen, Bahnsteige, Masten, Signalanlagen.
Erschließungseinrichtungen wie Mischverkehrsflächen, Fußwege, Zugänge, Parkierungsflächen, Bushaltestellen und Grünflächen.

7. Private Grünflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Die im Lageplan gekennzeichnete private Grünfläche ist als Hausgarten zu nutzen, in ihrem Bestand zu erhalten bzw. zu ergänzen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen: (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

- 8.1 $gr_1 + fr_1$ Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 8.2 $gr_2 + fr_2$ Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

- 9.1 Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Insbesondere sind dies Ahorn, Eiche, Buche, Linde.

10. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen: (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

- 10.1 Innerhalb der im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, daß in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB + § 74 LBO)

1. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der Grundstücke: (§ 74 Abs.1 Nr3 LBO)

- 1.1 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie deren notwendige Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag aus Pflaster-, Rasengittersteinen oder Feinschotter zu versehen.
- 1.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB + § 74 LBO)

1. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der Grundstücke: (§ 74 Abs.1 Nr3 LBO)

1.1 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie deren notwendige Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag aus Pflaster-, Rasengittersteinen oder Feinschotter zu versehen.

1.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen aus Holzzäunen mit senkrechter Lattung, Mauern aus Natursteinen oder verputzt und Hecken bis zu einer Gesamthöhe von höchstens 1,00 m bezogen auf die Straßenhöhe zulässig.

2. Geringere Abstandsflächen: (§ 74 Abs.1 Nr.6 LBO)

2.1 Im Plangebiet können nach § 5 Abs.7 LBO geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen werden.

Redaktionelle Änderung wegen
neuer Landesbauordnung

C. Hinweise:

1. Kulturdenkmale

1.1 Die im Lageplan ausgewiesene Bahnanlage und die mit D gekennzeichneten Gebäude sind gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale. Auf die Genehmigungspflicht bei Zerstörung, Beseitigung und Veränderung von Kulturdenkmalen wird gem. § 8 DSchG hingewiesen.

1.2 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

2. Grundwasser

2.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

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

2.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Bodenschutz

C. Hinweise:

1. **Kulturdenkmale**

1.1 Die im Lageplan ausgewiesene Bahnanlage und die mit D gekennzeichneten Gebäude sind gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale. Auf die Genehmigungspflicht bei Zerstörung, Beseitigung und Veränderung von Kulturdenkmälern wird gem. § 8 DSchG hingewiesen.

1.2 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

2. **Grundwasser**

2.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

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

2.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. **Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jeweilige Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

3.1 **Wiederverwertung von Erdaushub**

3.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

3.1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

3.1.3 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

3.1.4 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft- Boden- Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden- Württemberg.

3.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 4 \text{ N / cm}^2$) ausgeführt werden.

3.3 Bodenbelastungen

- 3.3.1 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.
- 3.3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.
- 3.3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordnete Entsorgung zuzuführen.

D. **Rechtsgrundlagen** dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), geändert durch Gesetz vom 25.7.1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885), geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993.

die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519); **08.08.1995 (GBl. S. 617)**
~~geändert durch Gesetze vom 1.4.1985 (GBl. S. 51), vom 22.2.1988 (GBl. S. 55) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426).~~

Verfahrensvermerke:

- 1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 BauGB) vom 12/04/94
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) am 21/04/94
- 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) von 25/04... bis 10/05/94
- 4. Auslegungsbeschluß (§ 3 BauG) vom 29/06/94
22/11/94
- 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr 4 (§ 3 BauGB) am 08/09/94
23/03/95
- 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 BauGB) von 19/09... bis 21/10/94
03/04 bis 05/05/95
- 7. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § ~~74~~ LBO) vom 20. Januar 1998
- 8. Bestätigung im Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB) vom nicht erforderlich
§ 10 BauGB (neu)
- 9. Ortsübliche Bekanntmachung ~~des~~
~~Anzeigeverfahrens~~ (§ ~~10~~ BauGB) am 29. Jan. 1998
- 10. Rechtverbindlichkeit des Planes (§ ~~10~~ BauGB) am 29. Jan. 1998
- 11. Entschädigungsansprüche gemäß § 44 Abs.4 BauGB erlöschen am 31.12.2001

Rudersberg, den

.....
Schneider
Bürgermeister



Ausgefertigt:
Rudersberg, den 27/01/98

[Signature]
.....
Schneider
Bürgermeister