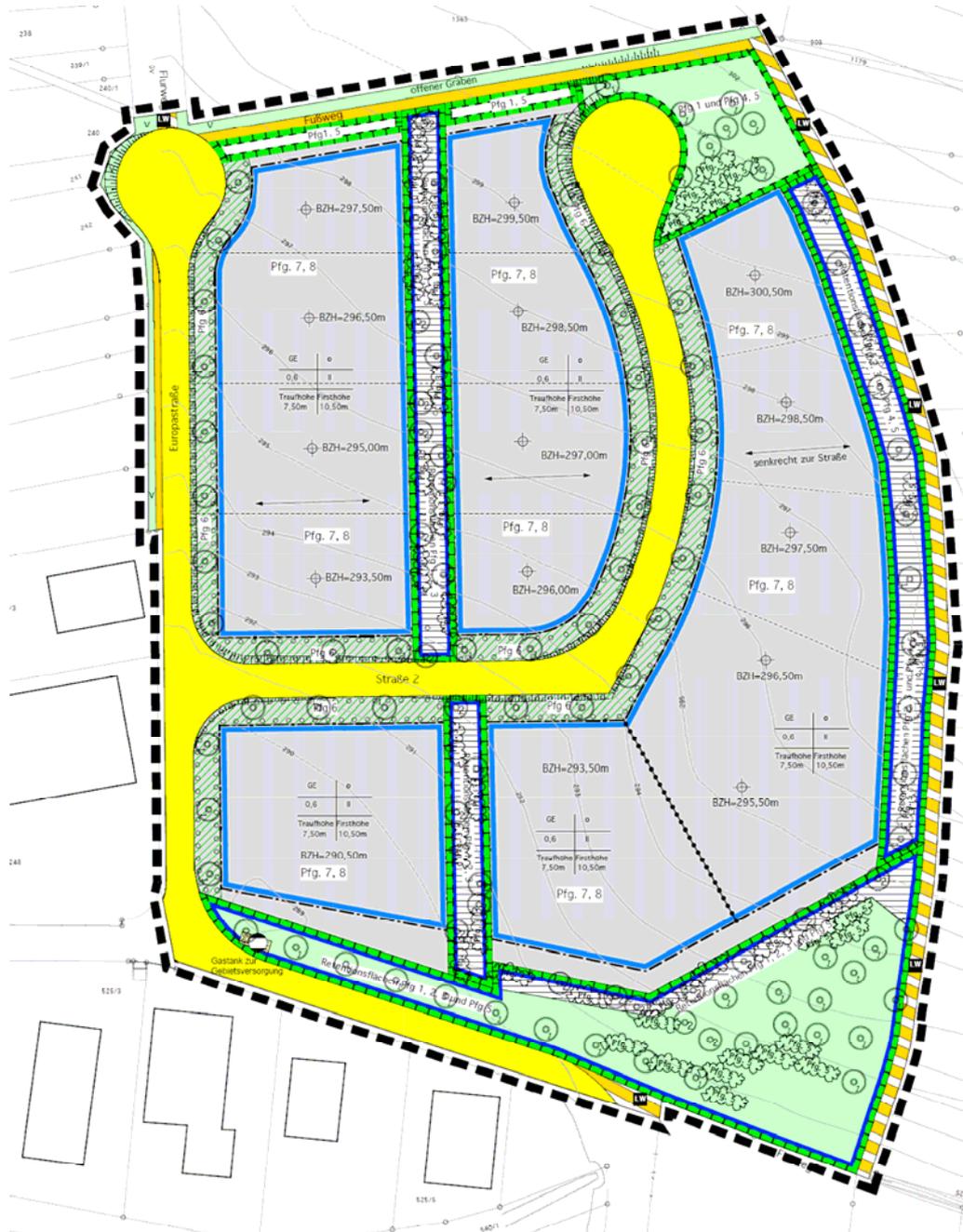


Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde Burgstetten  
Gemarkung Erbstetten



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Erweiterung des Gewerbegebiets Diespel-Blumental“

## **Satzung**

zum Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung des Gewerbegebiets Diespel-Blumental“ im Ortsteil Erbsetten der Gemeinde Burgstetten.

Auf Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften

- BauGB  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137, geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 BGBl. I S. 2902, vom 17. Dezember 1997 BGBl. I S. 3108, vom 19. Juni 2001 BGBl. I S. 1149, vom 27. Juli 2001 BGBl. I S. 1950, vom 13. September 2001 BGBl. I S. 2376, durch Verordnung vom 29. Oktober 2001 BGBl. I S. 2785, durch Gesetze vom 26. November 2001 BGBl. I S. 3138, vom 15. Dezember 2001 BGBl. I S. 3762, durch Verordnung vom 5. April 2002 BGBl. I S. 1250, durch Gesetze vom 23. Juli 2002 BGBl. I S. 2850,
- BauNVO  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132, geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990 BGBl. II S. 885, 1124, durch Gesetz vom 22. April 1993 BGBl. I S. 466,
- PlanZVO  
vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991 I S. 58,
- LBO  
vom 8. August 1995 GBl. S. 617, geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 GBl. S. 521, vom 19. Dezember 2000 GBl. S. 760,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgstetten die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung des Gewerbegebiets Diespel-Blumental“ im Ortsteil Erbsetten der Gemeinde Burgstetten in öffentlicher Sitzung am 14.08.2003 beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebiets Diespel-Blumental“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.02.2005, ergänzt am 05.12.2005.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebiets Diespel-Blumental“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebiets Diespel-Blumental“ bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 25.02.2005, ergänzt am 05.12.2005. Ihnen wird die Begründung vom 25.02.2005 als Anlage beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§3 Ordnungswidrigkeiten**

Im Sinne des §75 Abs. 3 Nr. 2. LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 50.000,- EURO (Fünfzigtausend EURO) belegt werden. Vorsätzlich oder fahrlässig handelt, wer die Vorschriften

- zur Dachdeckung
- zur Fassadengestaltung
- zur Einfriedung
- zu Werbeanlagen
- zu Stellplatzflächen
- zur Retention

nicht einhält oder überschreitet.

### **§4 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebiets Diespel-Blumental“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebiets Diespel-Blumental“ der Gemeinde Burgstetten treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (§10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebiets Diespel - Blumental“

Teil I: Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

Teil II: Örtliche Bauvorschriften (LBO)

Der Bebauungsplan wurde gemäß folgender Rechtsgrundlagen ausgearbeitet:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137, geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 BGBl. I S. 2902, vom 17. Dezember 1997 BGBl. I S. 3108, vom 19. Juni 2001 BGBl. I S. 1149, vom 27. Juli 2001 BGBl. I S. 1950, vom 13. September 2001 BGBl. I S. 2376, durch Verordnung vom 29. Oktober 2001 BGBl. I S. 2785, durch Gesetze vom 26. November 2001 BGBl. I S. 3138, vom 15. Dezember 2001 BGBl. I S. 3762, durch Verordnung vom 5. April 2002 BGBl. I S. 1250, durch Gesetze vom 23. Juli 2002 BGBl. I S. 2850,

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132, geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990 BGBl. II S. 885, 1124, durch Gesetz vom 22. April 1993 BGBl. I S. 466,

**Planzeichenverordnung (PlanZVO)** vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991 I S. 58,

**Landesbauordnung (LBO)** vom 8. August 1995 GBl. S. 617, geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 GBl. S. 521, vom 19. Dezember 2000 GBl. S. 760.

## **Teil I Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§1 - 15 BauNVO) GE: Gewerbegebiet (§1 Abs.2 Nr.8 und §8 BauNVO)**

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO i.V.m. §8 Abs.2 BauNVO sind nur die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Tankstellen

Gemäß §1 Abs.6 BauNVO i.V.m. §8 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig

- Vergnügungsstätten.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§16 - 21a BauNVO)** - Vergleiche Einschriebe im Plan

#### **1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs.1 BauNVO und LB0)** - Vergleiche Einschriebe im Plan

#### **1.2.2 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)** - offene Bauweise für Gebäude (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

### **1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)** Mit Hauptbaukörpern sind die im Plan eingetragenen Richtungen der Firste und Gebäudelängsseiten einzuhalten.

### **1.4 Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)** Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nur Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag (siehe Ziff.2.5) und Zufahrten sind in den im Plan mit Pfg 6 gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **1.5 Böschungen, Stützbauwerke (§9 Abs.5 Nr.26 BauGB).** Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 0,20 m und einer Tiefe von max. 0,50 m zu dulden. Hinweis: Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstück zu dulden (s. Planeintragungen)

### 1.6 Höhenlage der Gebäude, Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs.2 BauGB, )

Die im Plan festgelegte Bezugshöhe (BZH) bezieht sich auf 0,00m über NN  
Die Bezugshöhe entspricht der vorgeschlagenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die EFH darf um bis zu 50 cm über- oder unterschritten werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ändert sich dadurch nicht.  
Als Bezugshöhe (BZH) gilt der Grundstück liegende im Plan eingetragene Bezugspunkt. Wenn auf dem Grundstück zwei Bezugspunkte liegen, darf gemittelt werden.

Für Nebengebäude bis 50qm (Siehe auch Anhang 1) gilt:  
EFH darf dem Gelände angepasst werden, sofern die festgesetzten Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen eingehalten werden. Bei Unterschreitung der BZH um das zulässige Maß muss der Anschluss an das Kanalsystem gewährleistet bleiben. Als Bezug gelten die im Plan eingetragenen Höhenlinien.

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind - gemessen am natürlichen Gelände - höchstens bis zu 2,00 m zulässig.

### 1.7 Höhe der baulichen Anlagen (§9 Abs.1, §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Bezugshöhe ist die festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (s. Ziff.1.6).  
Flachdächer und maximale Traufhöhe von 7,50 m bis zum  
geneigte Dächer bis 12°: obersten Abschluß der Außenwand

Dächer mit einer maximalen Traufhöhe von 7,50m  
Neigung größer als 12°: und maximale Firsthöhe von 10,50 m

### 1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Flächen sind gemäß den Pflanzgeboten zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Nebengebäude, private Stellplätze und Einfriedungen sind nicht zulässig.

### 1.9 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

An den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Standorten sind heimische Laubbäume anzupflanzen.

Die im Plan eingetragenen Bäume sind in dieser Anzahl zu pflanzen. Vom Standort der im Plan festgesetzten Bäume kann zur Anpassung an die Erschließungsbedürfnisse (z.B. Grundstückszufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen) abgewichen werden.

Aussaats einer artenreichen Wiese aus einheimischem Saatgut im Bereich aller Grünflächen im gesamten Geltungsbereich.

Pfg 1: Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste 1

Pfg 2: Pflanzung und dauerhafte Pflege von Laubbäumen entlang der offenen Mulden und wechselfeuchten Gräben gemäß Pflanzliste 2

Pfg 3: Pflanzung und dauerhafte Pflege von Heckensträuchern entlang der offenen Mulden und wechselfeuchten Gräben gemäß Pflanzliste 3

- Pfg 4 Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) im Übergang zur freien Landschaft
- Pfg 5 Pflanzung und dauerhafte Pflege von Heckensträuchern gemäß Pflanzliste 4 im Übergang zur freien Landschaft
- Pfg6 Auf den markierten Flächen entlang der Straße sind auf dem Baugrundstück pro angefangene 15m Länge der straßenzugewandten Grundstücksseiten je ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu pflegen. Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag (siehe Ziff.2.7) und Zufahrten sind zulässig. Im Plan ist eine beispielhafte Darstellung der Baumstandorte eingetragen.
- Pfg7 Im Bereich des Baugrundstücks ist zusätzlich zu den sonst festgesetzten Pflanzungen pro angefangenen 1000qm Grundstücksfläche je ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu pflegen.
- Pfg8: Geschlossene Außenwände über 80qm sind zu mind. 40% mit Arten gemäß Pflanzliste 5 zu begrünen, Pflanzabstand 0,80m. Gegebenenfalls sind Rankhilfen anzubringen.

Mindestgröße der Pflanzbeete für hochstämmige Laubbäume ist 6 qm. Die Pflanzbeete sind gegen Überfahung zu sichern.

#### **1.10 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.14, 16 und 21 BauGB)**

Das Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert.

Die im Plan festgesetzten Flächen für Retention dienen der Pufferung, Verdunstung und Versickerung der Dachwässer. Alle Dachwässer sind dort in offene Mulden, nicht abgedichtete Teiche, Rigolen oder gleichwertige Einrichtungen einzuleiten. Der gedrosselte Abfluss und der Überlauf ist den offenen Gräben zuzuleiten. Wenn keine über privatrechtliche Regelungen festgesetzte „offenen Gräben“ vorhanden sind, kann der gedrosselte Abfluss und der Überlauf ausnahmsweise dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Die Fläche darf nicht eingefriedet werden und muss durch die Gemeinde jederzeit begehbar sein. Abgängige Bepflanzung ist zu ersetzen (siehe Pflanzliste Pfg2, 3).

#### **1.11 Hinweise zum Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebiets Diespel - Blumental“**

##### **1. Bestehendes Baurecht**

Die Festsetzungen im Bebauungsplan „Diespel-Blumental“ - Gewerbegebiet vom 27.11.1991 für das Grundstück Flst.Nr. 1106 im Geltungsbereich wurden aufgehoben.

##### **2. Grünordnung**

Soweit planungsrechtlich festsetzbar, wurden die Vorschläge des vom Planungsbüro Heitzmann, Brüdener Straße 5, 7153 Weissach im Tal ausgearbeiteten Grünordnungsplanes vom 25.02.2005 in Ziff. 1.9 und 1.10 des Textteils übernommen und entsprechend im Plan dargestellt.

##### **3. Verkehrsplanung**

Die Trassierung der Straßen und Wege erfolgte durch das Ingenieurbüro Frank, Schlachthofstr. 6, 71522 Backnang. Die geplanten Straßenhöhen wurden aus den Plänen vom 14.08.2003 übernommen.

4. Grundwasser

Das Gebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Beim Ausheben von Baugruben und Gräben kann im Unterkeuper Schichtgrundwasser angetroffen werden. Aufgrund des in relativ geringer Tiefe anstehenden, vermutlich verkarsteten Oberen Muschelkalks müsste über das Anlegen von Erdwärmesonden im Einzelfall entschieden werden.

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 sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Zufällige archäologische Funde

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies 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 sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten. Das Landesdenkmalamt und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekannt werdenden Funde unverzüglich dem Landesdenkmalamt mitzuteilen.

6. Geotechnik

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Verbreitung von Gesteinen des Unterkeuper, die teilweise von Löß oder Lößlehm überdeckt sein können. Es wird darauf hingewiesen, dass in Baugruben oder Gräben mit Gesteinen der Bodenklasse 6 und 7 (DIN 18300) zu rechnen ist und Schichtgrundwasserzutritte nicht ausgeschlossen sind. Ein Durchbrechen von Verkarstungserscheinungen (z.B. Dolinen) ist auf Grund der Unterlagerung durch verkarstungsfähige Gesteine des Oberen Muschelkalks nicht gänzlich auszuschließen.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

7. Boden

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Regelungen "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" (siehe anliegendes Informationsblatt Nr. 3) sind zu beachten.

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt -Fachbereich Technik- sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

8. Brauchwassernutzung

Gemäß § 17 Abs. 2 der TrinkwV 2001 ist eine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und der Nicht- Trinkwasserleitung (hier Zisternenwasserleitung) verboten. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen, gemäß § 17 Abs. 2 TrinkwV und DIN 2403 farblich unterschiedlich gekennzeichnet sein. An einem eventuellen Wasserentnahmehahn ist ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" anzubringen. Die Sammlung des Wassers hat über eine Filterung zu erfolgen. Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung haben. Das Überlaufwasser sollte je nach Auflagen des Umweltschutzamtes, entweder versickern oder der Kanalisation I zugeführt werden. Für eine evtl. Befüllung des Behälters mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen. Bei Errichtung und Betrieb der Regenwassernutzungsanlage ist die DIN 1989 zu beachten.

9. Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs.1 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

10. Bei Tiefbauarbeiten im Bereich der Energiekabel ist das beigefügte Kabelschutzmerkblatt zu beachten.

## Teil 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§74 LBO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB)

### 2.1 Dachdeckung (§74 Abs.1 Ziff.1 LBO)

Als Dacheindeckung sind glasierte oder reflektierend beschichtete Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind aufgrund der Schadstoffemissionen nicht zulässig. Die Belastung des Dachabflusses mit Kupfer, Blei und Zink hängt stark von der Verwendung dieser Metalle auf dem Dach ab. Ein Schwermetalleintrag in die Umwelt muss grundsätzlich vermieden werden.

### 2.2 Fassadengestaltung (§74 Abs.1 Ziff.1 LBO)

Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben sowie glänzende oder spiegelnde Oberflächenmaterialien sind für Außenwände nicht zulässig. Sonnenreflexionsverglasungen sind auch für Fenster nicht zulässig. Für die Farbgestaltung der Außenwände sind erdgebundene Töne zu verwenden.

### 2.3 Einfriedungen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune mit Abpflanzungen oder lebende Hecken bis maximal 2,0 m Höhe zugelassen. Die Einfriedung der im Plan gekennzeichneten Retentionsflächen (siehe Ziff. 1.10) ist nicht zulässig.

### 2.4 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig. Die Werbeanlagen dürfen höchstens 1,0 m hoch und 5,0 m lang sein. Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegten Licht sind unzulässig.

### 2.5 Stellplatzflächen (§73 Abs.1 Ziff.3 LBO)

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien – z.B. Rasengittersteinen, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster – zu belegen.

### 2.6 Retention (§74 Abs.3 Ziff.2 LBO)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücks zu puffern, über eine belebte Bodenzone zu reinigen und den offenen Gräben gedrosselt zuzuleiten. Ist ein Anschluss an das Grabensystem nicht möglich, kann ausnahmsweise der Anschluss an den Mischwasserkanal über ein Mulden - Rigolensystem zugelassen werden. Die Muldensole ist zur Regenwasserreinigung mit einer belebten Bodenzone (Humus-Sand-Mischung) von mindestens 30cm Stärke auszubilden. Absperrmöglichkeiten sind am Übergabeschacht zum offenen Graben oder zum Mischwasserkanal vorzusehen.

Die Größe und Lage der privaten Mulden und Rigolen ist entsprechen den anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und festzulegen. Bei der Bemessung darf eine max. abzuleitende Wassermenge von 1 l/s je 100qm angeschlossener Dachfläche angesetzt werden. Durch den Einbau geeigneter Drosselorgane ist die max. Übergabemenge sicherzustellen. Zur nördlichen und südlichen Grenze eines anderen Baugrundstücks muss mit dem Mulden und Rigolen ein Abstand von 2,00m eingehalten werden, sofern über privatrechtliche Verträge keine grundstücksübergreifende Lösung gefunden wird.

Sickerschächte sind unzulässig. Die Anlage von Zisternen sind ausdrücklich gewünscht. Der Bau dieser Anlage entbindet jedoch nicht von der Herstellung von Retentions-systemen und ist diesen vorzuschalten. Aufgrund des erwartenden Grundwasserstandes sind die Untergeschosse wasserundurchlässig auszuführen. Drainagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Das Retentionsvolumen berechnet sich aus der

**Dachfläche (qm) x 0,03m**

Bei Dachbegrünung darf das Retentionsvolumen mit folgendem Abflussbeiwert verringert werden:

1. Dachneigung bis 5 %				
Aufbaudicke	50cm	>25 – 50 cm	10 – 25 cm	10 cm
<b>Abflussbeiwert</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>
2. Dachneigung >5 %				
Aufbaudicke	> 10 cm			
<b>Abflussbeiwert</b>	<b>0,7</b>			

Die Retention ist Bestandteil des Baugesuchs. Sie ist im Entwässerungsplan detailliert darzustellen und ihre Funktion nachzuweisen. Die Lage der Retentionsflächen im öffentlichen Bereich kann vom Plan abweichen.

**Anlagen:** Begründung in der Fassung vom 25.02.2005  
Grünordnungsplan Büro Heitzmann vom 25.02.2005 mit Pflanzenliste  
Bestandsplan „Energiekabel im Plangebiet“ und Kabelschutzmerkblatt

**Burgstetten, 25.02.2005, ergänzt 05.12.2005**

**Ausfertigungsvermerk:** Vorstehender Textteil und der dazugehörige, von der Forschungsgruppe Stadt+Umwelt gefertigte Lageplan vom 14.08.2003/25.02.2005 ergänzt 05.12.2005, wurde als Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebiets Diespel-Blumental“ vom Gemeinderat am 13.07.2006 als Satzung beschlossen.

Der Ablauf des Bebauungsplanverfahrens „Erweiterung des Gewerbegebiets Diespel-Blumental“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Burgstetten, den .....

.....  
(Bürgermeisterin Wiedersatz)

## B E G R Ü N D U N G

### Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebiets Diespel - Blumental ”

#### 1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Südosten des Teilorts Erbsetten und grenzt nördlich an das bereits aufgesiedelte Gewerbegebiet „Diespel-Blumental“ an. Das Gebiet liegt am Talrand des Leichtwiesengrabs. Im Norden wird die Entwicklung durch den notwendigen Abstand zum bestehenden Aussiedlerhof begrenzt. Im Osten grenzt das Gebiet an einen regionalen Grünzug.

Bisher wird das Gebiet landwirtschaftlich genutzt. Im Süden liegt eine Streuobstwiese. Sie wird zur Retention und als zentrale Mitte des Gewerbegebiets genutzt. Dabei wird die Biotopwertigkeit erhalten und weiterentwickelt. Die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Diespel-Blumental“ vom 27.11.1991 für das Grundstück Flst.Nr. 1106 wurden dazu aufgehoben.

Die Erschließung erfolgt von Süden über die bestehende Europastraße. Eine Anschlussmöglichkeit an die geplante Ortsumfahrung wurde berücksichtigt.

#### 2. Verfahren

Da die Gewerbeflächerreserven der Gemeinde Burgstetten nahezu aufgebraucht sind, hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgstetten am 14.08.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Das Verfahren hat folgenden Verlauf genommen:

1.	Aufstellungsbeschluss	14.08.2003
2.	Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses	22.08.2003
3.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung	01.09. - 01.10.2003
4.	Entwurfsbilligung und Auslegungsbeschluss	10.03.2005
5.	Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung	27.05.2005
6.	erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	06.06. – 06.07.2005
7.	Satzungsbeschluss	13.07.2006

### 3. Übergeordnete Planungen, vorbereitende Bauleitplanung, UVP-Pflicht

Die Grenzen der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche wurde den örtlichen Bedingungen angepasst. Die Grenzen wurden im Norden ausgeweitet, im Osten zurückgenommen. Die Flächenbeanspruchung wurde dabei verringert. Die Anpassung des Plangebiets in der beschriebenen Form ist Gegenstand des 1. Änderungsverfahrens (Deckblatt 25) des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes, für die der Gemeinsame Ausschuss der VVG Backnang in seiner Sitzung vom 09.12.2004 den abschließenden Feststellungsbeschluss gefasst hat.

Mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 12.04.2005 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung sowie den Zielen des Flächennutzungsplans.

Das überplante Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 3,9 ha (39.000qm). Bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 ergibt sich daraus die im Sinne der Anlage 1 zum UVPG maßgebliche Fläche von 23.400qm (überbaubar im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO). Damit könnte sich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 Satz 1 ergeben.

In der Voruntersuchung vom Juni 2000 konnten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die nach § 12 anhand Anlage 2 zum UVPG zu berücksichtigen sind, nachgewiesen werden.

#### 4. Erfordernis der Planung, Planungsziele und Grundsätze

Die Flächenreserven der Gemeinde sind aufgebraucht. Um bestehenden Betrieben und Firmengründungen, die im Dorfkern als störend empfunden werden, auch weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten, benötigt die Gemeinde neue erschlossene Flächen.

Folgende Ziele sollen in der Planung erreicht werden:

- Ressourcensparender Umgang mit der Natur durch sparsamen Umgang mit den vorhandenen Flächen, einfacher Erschließung, Erhalt der Freiraumbereiche und Verbesserung des Biotopverbunds durch ein System vernetzter Grünräume, Stabilisierung des Ortsrands und Aufbau eines Regenwassermanagements,
- Flexible Aufsiedlung durch flexible Grundstückszuschnitte und abschnittsweiser Erschließung, Erhalt der Option Anschluss an die geplante Ortsumfahrung

Die Planung verfolgt als generelles Ziel die nachhaltige Siedlungsentwicklung der Agenda 21. Die Ziele des Umweltschutzes und der Siedlungsökologie haben darin besonderes Gewicht:

- Erhaltung möglichst großer Teile der Bodenstruktur und der standorttypischen Vegetation
- Zuführung des Regenwassers von Dächern in Retentionsflächen zum Versickern und Verdunsten. Die Vernetzung der privaten Retentionsmulden wird angestrebt. Die Fläche zwischen den Grundstücken an der Grenze dient der Wasserableitung aber auch der Biotopvernetzung,
- Entwicklung eines Biotop-Verbundnetzes, das bis zum Leichtwiesengraben reicht,
- hoher Standard, der auch auf günstige Bedingungen für das Stoffstrommanagement achtet.

#### 5. Planinhalte

##### Planungsrechtliche Vorschriften

###### Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, Tankstellen sollen nach §1 Abs.5 i.V.m. §8 Abs.2 BauNVO nur als Ausnahmen, Vergnügungsstätten nach §1 Abs. 6 i.V.m. §8 Abs.3 BauNVO nicht zugelassen werden, um Kleinbetrieben adäquate Standortbedingungen zu gewährleisten.

###### Maß der baulichen Nutzung

Die Erweiterung des Gewerbegebiets soll sich in das bestehenden Gewerbegebiet integrieren, daher wird für das Maß der baulichen Nutzung die GRZ auf 0,6 festgesetzt. Die Hanglage erfordert eine Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe, um die talseitigen Wandflächen zu beschränken.

**Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhenentwicklung wird begrenzt, um den dörflichen Charakter von Erbstetten zu erhalten und die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten. Die Maße sind Maximalmaße.

**Stellung der baul. Anlagen**

Aus Gründen der Raumbildung und der Hanglage für die nördlichen Baufelder wird Firstrichtung und Gebäudelängsseite vorgegeben. Im Nordöstlichen Baufeld wird zur besseren Landschaftseinbindung die Firstrichtung senkrecht zur Straße 2 festgelegt. Zur besseren Einbindung in das Gelände wird die Höhenentwicklung durch die Bezugshöhe festgesetzt. Alle Höhenmasse basieren auf dieser Bezugshöhe. Um den Bauherren mehr Gestaltungsfreiraum zu gewähren kann die Erdgeschossfußbodenhöhe um bis zu 50 cm dieses Maß über- oder unterschreiten.

**Bauweise**

Im Gewerbegebiet überwiegt die offene Bauweise, damit die intensive Durchgrünung und Durchlüftung gewährleistet wird.

**Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen**

Die Baufelder sind auf die Grundrisstypologie eng abgestimmt, die für Bebauung und Vermarktung vorgesehen ist.

Die nicht überbaubaren Flächen sollen überwiegend den ökologischen Funktionen unversiegelter Flächen vorbehalten bleiben. Die Biotopvernetzung hat Vorrang. Durch Pflanzgebote für nicht überbaubare Flächen wird dies gesichert. In den Pflanzgeboten sind deshalb nur Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften****Dachgestaltung**

Im Retentionssystem kumulieren Schwermetalle, daher werden Metaldächer mit Schwermetallemissionen ausgeschlossen.

**Fassadengestaltung und Werbeflächen**

Grelle, leuchtende und reflektierend Fassaden würden auf Grund der topografisch exponierten Lage den dörflichen Charakter von Erbstetten nachhaltig stören. Dies soll ausgeschlossen werden.

**Einfriedungen**

Die Retentionsflächen sichern den Regenwasserabfluss. Die Funktion muss gewährleistet werden. Eine Überprüfung muss jederzeit möglich sein. Deshalb dürfen diese Flächen nicht umzäunt werden.

**Stellplatzflächen**

Im Gebiet selbst soll möglichst wenig Niederschlagswasser dem Wasserhaushalt entzogen werden. Wasserdurchlässige Beläge dienen diesem Zweck.

**Retention**

Zur Abpufferung der Regenereignisse und den Funktionserhalt des Regenwassersystems wird auf den privaten Parzellen eine Retention vorgeschrieben. Trotz topografisch schwieriger Randbedingungen soll möglichst kein Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Daher ist ein Grabensystem vorgesehen, das letztendlich in den Leichtwiesengraben eingeleitet wird. Der Einbau von Absperrmöglichkeiten begrenzt bei Unfällen den Schaden.

Um Dachbegrünungen für Bauherren auch ökonomisch attraktiv zu machen, kann je nach Dachaufbau das vorgeschriebene Retentionsvolumen reduziert werden.

**6. Erschließung**

Das Baugebiet wird durch zwei Stichstraßen erschlossen. Die Europastraße dient im Baugebiet als Erschließung. Der nördliche Abschnitt der Europastraße wird nur für Anlieger und den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben.

Mittelfristig soll das Gebiet über die östliche Erschließung an den Kreisverkehr eine direkte Anbindung in den Raum Backnang erhalten, um den Gewerbebetrieben eine erleichterte Erreichbarkeit ihrer Kunden zu ermöglichen.

**Wasserversorgung, Regenwassermanagement und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung und das Abwassersystem können an das vorhandene Gewerbegebiet angeschlossen werden.

Die besonderen ökologischen Zielsetzungen waren der Grund für die Entwässerung im modifizierten Trennsystem.

Mit kumulativ wirkenden Maßnahmen des Regenwassermanagements (Brauchwassernutzung, Retention auf privaten und öffentlichen Flächen, Anrechnung von verminderten Abflusswerten bei Dachbegrünung, Mulden-Rigolen-Systemen, etc.) wird versucht, möglichst große Anteile im Gebiet zu versickern und zu verdunsten.

Die Retention wird wo möglich durch offene Gräben mit einer Abdichtung aus Lehmbeschlag in einem vertieften Bachbett zum Wasserrückstau (Gumpen) erreicht. Am Grabenende befindet sich der Anschluß an den Leichtwiesengraben.

Der Tiefpunkt des Geländes liegt im Südwesten des Gebietes. Hier kann keine Verbindung zum Leichtwiesengraben hergestellt werden. Der Anschluss kann nur im höhergelegenen Südosten über öffentliche Flächen erfolgen. Durch diese topografischen Randbedingungen kann nicht in jedem Fall ein Anschluss an das Grabensystem gewährleistet werden. Deshalb kann ausnahmsweise der Anschluss an den Mischwasserkanal zugelassen werden.

## 7. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

### **Wirkung auf das Stadtgefüge, Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Durch die beengte Entwicklungsmöglichkeit im Talraum war der Ausgriff der Gemeinde auf die nördliche Hanglage nicht zu vermeiden. Dabei soll der neue Ortsrand gestärkt und in die Landschaft integriert werden. Das Tal des Leichtwiesengrabens soll auch weiterhin für die Naherholung zur Verfügung stehen.

### **Zielsetzungen und Belange von Umweltschutz und Landschaftspflege**

Das generelle Ziel nachhaltiger Siedlungsentwicklung und die speziellen Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes, des baulichen und städtebaulichen Umweltschutzes werden auf drei Ebenen realisiert:

1. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit Grünordnungsplan werden die städtebaulichen Voraussetzungen für die ökologische Stadtentwicklung festgesetzt.
2. Im Zuge der Erschließungsplanung und im Rahmen der privatrechtlichen Regelungen bei der Veräußerung der gemeindeeigenen Flächen werden Maßnahmen gesichert, auf die im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen wird.
3. Informationen und diskursive Verfahren sollen die Bauherren auf diese Ziele und Belange in besonderem Maße auch unter Verweis auf ökonomische Vorteile aufmerksam machen.

## Flächenbilanz

	24.07.2003	
<b>Gesamtfläche Stand</b>	<b>39 500 qm</b>	<b>100%</b>
<b>öffentliche Flächen</b>	<b>10 800 qm</b>	<b>27%</b>
Verkehrsfläche	5 600 qm	14%
öffentliches Grün	5 200 qm	13%
<b>private Flächen</b>	<b>28 700 qm</b>	<b>73%</b>
<b>Nettobauland</b>	<b>20 000 qm</b>	<b>51%</b>
private Flächen mit Pflanzgeboten	7 800 qm	20%