Rems-Murr-Kreis

Gemeinde: Stadt Weinstadt

Gemarkung : OT Schnait

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO „Wehrländer“ im Stadtteil Schnait, Flstk. 5808/1, 5808/4

TEXTTEIL

Stand 12.05.2022

ENTWURF

Gefertigt:
Stuttgart, den

Aufgestellt:
Weinstadt, den

ZOLL
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH
MARKELSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART
FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49 (0)711 870 512-10
ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 18.07.2019 (GBL. S. 313)

A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen.

A.2.1 Anlagen zum Textteil

- Begründung vom 12.05.2021
- Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 07.06.2022.
- Ökologischer Steckbrief mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 07.06.2022.

A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

A.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) 1 BauNVO sind nicht zugelassen:
1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Anlagen für Sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

A.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlage.

A.3.1.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlage wird definiert durch die Höhenlage, maximale Firsthöhe und die maximale Traufhöhe (siehe Planeinschrieb).

Firsthöhe:
Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen festgesetzter EFH und dem First des Gebäudes.

Traufhöhe:
Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen festgesetzter EFH und dem Schnitt zwischen Dachhaut und Außenwand.

Höhenlage:
Die eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe ist bindend, wobei Abweichungen bis +/- 15 cm zulässig sind.

A.3.1.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. Siehe Planeinschrieb

A.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie gilt für oberirdisch wirksame Bauwerke.

A.3.3 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Die Stellung der Gebäude ist entsprechend den eingetragenen Firstrichtungen auszurichten.

A.3.4 Flächen für Garagen, Carports, offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12, 21a BauNVO)

Offene Stellplätze (St), Carports (CP) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen (St, CP, Ga) zulässig.

A.3.5 Flächen für Nebenanlagen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 14 BauNVO)

Im Plangebiet sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 25 cbm umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt.

A.3.6 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In diesem Bereich darf keine Zufahrt erfolgen. Siehe Planeinschrieb.

A.3.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.3.7.1 Oberflächen Belag Erschließungswege/Stellplätze

Wasserdurchlässige Beläge für Erschließungswege

A.3.7.2 Dachbegrünung von Garagen

A.3.7.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind nur umweltfreundliche Beleuchtungen wie z.B. LED-Lampen (max. 3000 K) und nach unten gerichtete Leuchten zulässig.

A.3.7.4 Schutzstreifen vor der Mauer als Reptilienschutz

Durch die im Planteil festgesetzte Fläche soll eine Berankung der als Reptilienhabitat erfassten Mauer verhindert werden. Diese Fläche ist als Saum zu erhalten und von Pflanzen freizuhalten, die die Mauer vollständig bewachsen können.

A.3.7.5 Reptilienschutzzaun – Vermeidungsmaßnahme V 1

Vor Beginn der Baufeldräumung ist zwischen den Bereichen der Bautätigkeit und den festgestellten Zauneidechsen-Lebensräumen ein Reptilienschutzzaun aufzustellen und fachgerecht zu unterhalten. Die fachgerechte Herstellung des Reptilienschutzzaunes ist durch eine entsprechende Fachkraft (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) zu begleiten.

A.3.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a,b BauGB)

A.3.8.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Dachbegrünung Garagen und Carports

Die Dachfläche von Garagen und Carports ist dauerhaft und auf mindestens 50% der Fläche mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu versehen und gemäß Pflanzenliste 1 extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zu Erzeugung bzw. Nutzung solarer Energie ist zulässig.

A.3.8.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Heckenpflanzung zur Eingrünung

Die im Lageplan eingetragene Fläche pfg 2 ist zur Ortsrandeingrünung mit heimischen., standortgerechten Sträuchern gem. der Pflanzenliste 2 als naturnahe Hecke, Breite entsprechend Planeinschrieb zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität der Jungpflanzen: VStr, 4 Tr, oB. H 60-100

A.3.8.3 Pflanzgebot 3 (Pfg3) – Einzelbaum

Es sind heimische, standortgerechte und hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und ggfs. nach zu pflanzen (s. Pflanzliste 1). Der tatsächliche Standort kann +/- 1,00 m vom festgesetzten Standort im Plan abweichen, die Anzahl der Pflanzgebote ist bindend.

A.3.9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB)

Dem naturschutzrechtlichen Eingriff werden die Ausgleichsmaßnahmen wie folgt zugeordnet:

<u>Planinterne Ausgleichsmaßnahmen für Wohngebiet:</u>

A1: Dachbegrünung der Garagen (Pflanzgebot 1)
A2: Randliche Heckenpflanzung (Pflanzgebot 2)
A3: Einzelbäume zur Eingrünung (Pflanzgebot 3)

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen für Wohngebiet:

A4: Auf Flurstück Nr. 5808/5 soll der vorhandene Zierrasen mittels Ansaat in eine typische Fettwiese mittlerer Standorte umgewandelt werden.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für die Einbeziehungssatzung „Wehrländer“

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B.1.1 Dachform/Dachneigung

Hauptgebäude:
Es sind Satteldächer mit 30-35° Dachneigung zulässig.

B.1.2 Dachaufbauten

Über die Hauptdachfläche hinausragende Bauteile sind, soweit es sich nicht um technische Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen und Aufzugsüberfahrten handelt, nur in Form von Dachgauben zulässig.
Dachgauben dürfen nur als Schlepp- und Flachdachgauben errichtet werden. Sie müssen allseitig von der Hauptdachfläche umgeben und jeweils 1,0 m von Traufe und First sowie der Dachseite zurückversetzt sein. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 50 % der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie seitlich mindestens 1,0 m von der Gebäudeaußenwand entfernt sind und 1,0 m vom First einhalten. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte bei senkrechter Projektion nicht mehr als 20 % der gesamten Dachfläche einnehmen.
Eine Kombination von Dachgauben und Dacheinschnitt auf derselben Dachseite ist unzulässig.

B.1.3 Außenantennen

Außenantennen sind zulässig.

B.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 qm und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B.3 Gestaltung, Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B.3.1 Stützmauern und Geländegestaltung

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,5 m gegenüber der Vorderkante des darunterliegenden Mauerteils zurückzusetzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.
Aufschüttungen von mehr als 1,00 m sowie Abgrabungen von mehr als 0,5 m des natürlichen Geländeverlaufs sind nicht zulässig. Gem. § 74 Abs.1 Nr. 6 ist für die Aufschüttungen und Abgrabungen eine Kenntnisgabe erforderlich.

B.3.2 Oberflächenbeläge

Der Oberflächenbelag der Erschließungswege ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie offenfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

B.3.3 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind außerhalb der Zuwegung gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

B.4 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung sind nur Hecken- und Strauchpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste 2 zulässig. Drahtzäune bis max. 1,2 m Höhe sind zulässig, sofern diese in eine Hecke integriert sind. Die Hecken- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune von der Verkehrsfläche her nicht sichtbar bleiben Sie müssen in eine Bepflanzung eingewachsen oder hinter eine Bepflanzung gesetzt werden. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss 0,25 m betragen. Ein integrierter Drahtzaun in heimischen, standortgerechten Gehölzen ist zulässig.

B.5 Freileitungen(§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

B.6 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

C Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

C.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB)

Siehe Planeinschrieb

Für gekennzeichnete Flächen besteht bei Starkregen eine maximale Überflutungstiefe von ca. 10-50 cm (siehe Starkregengefahrenkarte). Vorkehrungen sind vom Grundstückseigentümer zu treffen. Auskunft gibt das Tiefbauamt der Stadt Weinstadt.

D Hinweise

D.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

D.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen:

https://www.rems-murr-kreis.de/bauen-umwelt-und-verkehr/umweltschutz/bodenschutz

D.3 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

D.4 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß § 43 (6) WG anzeigepflichtig beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

D.5 Baugrund

Im Baugebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

D.6 Bauarbeiten im Bereich Versorgungsleitungen

Das Merkblatt zu „Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen“ ist beachten:

https://www.stadtwerke-weinstadt.de/de/Produkte/Kundenservice/Bauherren-Service

D.7 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Rems Murr, Amt für Bauen und Umwelt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen Auf das Merkblatt „Abfallwirtschaft und Altlasten“ des Landratsamts Rems Murr, Amt für Bauen und Umwelt wird verwiesen:

https://www.rems-murr-kreis.de/bauen-umwelt-und-verkehr/umweltschutz/altlasten

D.8 Schallschutz

Auf die Lärmemissionen der K 1862 wird verwiesen. Gemäß der VwV Technische Baubestimmungen gehört die DIN 4109 zu den im Baugenehmigungsverfahren stets zu prüfenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Ein Nachweis ausreichender Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

D.9 Klimaschutzgesetz

Auf das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg in der neuesten Fassung von 12.10.2021 (GBl. S. 837) wird verwiesen, insbesondere auf die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung.

E Pflanzlisten

E.1 Pflanzenlisten

Botanischer Name	Deutscher Name
Pflanzenliste 1 — Saatgutmischung extensive Dachbegrünung für Pflanzgebot 1 bzw. planinterne Ausgleichsmaßnahme A 1	
Gräser	
Festuca-Arten	Schwingel-Arten
Koeleria-Arten	Schmiele-Arten
Poa-Arten	Rispen-Arten
Kräuter	
Achillea millefolium	Schafgarbe
Antennaria dioica	Karzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Calamagrostis x acutiflora	Reitgras
Carex montana	Bergsegge
Centaurea scabiosa	Flockenblume
Chrysanthemum leuc.	Wiesen-Margerite

Botanischer Name	Deutscher Name
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Sedum-Arten	Fetthenne
Sempervivum-Arten	Dachwurz
Thymus-Arten	Thymian
In Ergänzung mit weiteren Gräsern und Stauden.	
Pflanzenliste 2 — Sträucher für Pflanzgebot 2 bzw. planinterne Ausgleichsmaßnahme A 2 (Artenauswahl ohne Giftpflanzen)	
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Pflanzenliste 3 — Bäume und Saatgutmischung für planexterne Ausgleichsmaßnahme A3	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Saatgutmischung für planexterne Ausgleichsmaßnahme A 3	
Saatgutmischung für die Ansaat einer typischen, artenreichen Fettwiese: Saatgutmischung mit 70% Gräser und 30 % Blumen.	

Aufgestellt:

Stuttgart, den

ZOLL
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH
MARKELSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART
FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49 (0)711 870 512-10
ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt

Weinstadt, den

Thomas Deißler

1. Bürgermeister