Stadt Weinstadt

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„SCHREIBAUM 1. ÄNDERUNG“

vom 22.11.2024

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
3 Anhang zum Bebauungsplan
4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
5 Bereithaltung
6 Geltungsbereich
A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise
D Verfahrensvermerke
E Anhang

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste
- Richtlinie zur Installation von Photovoltaik- und Thermosolaranlagen auf begrünten Flachdächern

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung vom 22.11.2024, inkl. Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 08.05.2024, erg. 30.09.2024
- Artenschutzfachliche Beurteilung (Phase I), Stadt Weinstadt Bebauungsplan „Schreibaum 1. Änderung und Erweiterung“, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, September 2019
- Faunische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus, Falterarten, Holzbewohnende Käferarten), Bebauungsplan „Schreibaum 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Weinstadt, Peter Endl, Filderstadt, 08.11.2020

- Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) „Schreibaum 1. Änderung“, Stadt Weinstadt. Peter Endl, Filderstadt, 07.05.2024
- Lärmschutz Schreibaum 1. Änderung - Weinstadt-Endersbach, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Juni 2023 / Mai 2024
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Schreibaum 1. Änderung“ in Weinstadt, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Aalen, 04.08.2020
- Geotechnisches Übersichtsgutachten Bebauungsplangebiet „Schreibaum 1. Änderung und Erweiterung“, Weinstadt -Endersbach, TerraConcept Consult GmbH, Pfullingen April 2021
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Mercedesstraße Weinstadt – Endersbach, Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart, 29.11.2019

5 Bereithaltung

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden DIN-Vorschriften

- DIN 45691 'Geräuschkontingentierung'
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ 2018

werden im Baurechts- und Bauverwaltungsamt der Stadt Weinstadt zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten.

6 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

(1) **Zulässig sind** (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht unter den ausnahmsweise zulässigen (2) oder unzulässigen (3) Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

(2) **Ausnahmsweise zulässig sind** (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- untergeordnete Lagerplätze, die im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet zulässigen Gewerbebetrieb stehen (untergeordnet ist eine Lagerfläche, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet).

(3) **Nicht zulässig** im Sinne des § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe (zu den Ausnahmen vgl. A1.3),
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen,
- genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Anlagen nach der 4. BImSchV und Anlagen, die nach § 23b BImSchG einer Genehmigung bedürfen),
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Kleintierkrematorien,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, soweit sie nicht als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zulässig sind,
- Lagerhäuser und sonstige nicht unter (2) aufgeführte Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(4) **Nicht zulässig** im Sinne des § 8 Abs. 3 i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

A1.2 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

Der Zulässigkeitskatalog entspricht dem GE (A1.1). Jedoch sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der im GEE konkret zulässige Störgrad ergibt sich aus den Lärmemissionskontingenten nach A1.4.

A1.3 Handwerker- und Dienstleisterprivileg

§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet können Verkaufsflächen für Handwerks- und Dienstleisterbetriebe sowie Betriebe des produzierenden/verarbeitenden Gewerbes für am Betriebsstandort selbst produzierte Waren oder – bei Handwerks- und Dienstleisterbetrieben - eingekauften, in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit des Betriebes stehende Waren wie folgt ausnahmsweise auf einer deutlich untergeordneten Fläche zugelassen werden:

(1) Für alle Sortimente - mit Ausnahme des Sortimente Nahrungs- und Genussmittel - werden als untergeordnet in diesem Sinne max. 10% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche pro Betrieb, höchstens jedoch 180 m² Verkaufsfläche beurteilt.

(2) Für Betriebe, die im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel produzieren bzw. verarbeiten, ist eine Verkaufsfläche nicht zulässig.

A1.4 Geräuschemissionskontingente

(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen, deren Geräusche an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung, die aus den in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – resultierenden Teilpegel weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent in db(A)/m³ (zulässiger L_{WA})	
	tags	nachts
A2 GEE	57	42
A3 GE	60	45

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Geschoßflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 Geschoßflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb- Nutzungsschablone ist die maximal zulässige Geschossflächenzahl festgesetzt.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche nach § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die gemäß § 18 BauNVO festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) entsprechend den Planeinschrieben und der festgesetzten Bezugshöhe **(BZH)**.

Die Bezugshöhe **(BZH)** ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone ist festgesetzt:

o: offene Bauweise

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Eine Bebauung der im zeichnerischen Teil eingetragenen, von Bebauung freizuhaltenden Fläche ist nicht zulässig.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind Verkehrsflächen und Zufahrtsverbote (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt.

A7 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

A8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Grünland mit teilweise Obstbaumbestand und Artenschutzmaßnahmen“.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A9.1 Oberflächenbeläge

Offene PKW-Stellplätze und Hofflächen die nicht dem LKW-Verkehr dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) zu erstellen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszubilden.

A9.2 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von 0°-10° sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 12 cm durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen dauerhaft zu mind. 70% extensiv zu begrünen.
Die Dachbegrünung ist mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) zulässig. Pro 100 m² angeschlossene nicht begrünte Dachfläche ist ein Zisternenvolumen von 2 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s pro 100 m² Dachfläche umzusetzen.

A9.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG

A9.3.1 Neuanlage einer niedrigen Feldhecke (CEF 1)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit CEF 1 gekennzeichneten Fläche ist die Neuanlage einer niedrigen Strauchhecke unter Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölzarten auf einer Fläche von 250 m² vorzusehen. Die Heckenbereiche sind in 5-jährigen Turnus auf den Stock zu setzen. Eine Nutzung der Fläche zu anderen außer artenschutzrechtlichen Zwecken ist ausgeschlossen.

A9.3.2 Neuanlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse (CEF 3)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit CEF 3 gekennzeichneten Flächen sind zwei Ersatzhabitate für die Zauneidechsen funktionsfähig herzustellen sowie langfristig zu erhalten und zu pflegen. Es sind neben einzelnen lockere

Steinschüttungen niedriger Höhe, Baumstämme, Holzstapel und Reisighaufen anzulegen. Für die Steinschüttungen ist nährstoffarmes unsortiertes Material zu verwenden (Steindurchmesser 5-25 cm, vereinzelt große Steine oder dickere Aststücke um Hohlräume zu schaffen). Die beiden Ersatzhabitate (Steinschüttungen, Baumstämmen, Holzstapeln, Sandlinsen) müssen die Abmaße von ca. 4 x 1,5 m haben. Die Anlage der Habitatelemente darf nur mit gebietsheimischem Material erfolgen.

Die bestehenden Gehölze sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Nutzung der Fläche zu anderen Zwecken ist unzulässig.

A10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018) einzuhalten. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ergeben sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A11.1 Pflanzgebot

Einzelbäume

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote „Einzelbäume“ sind die im Anhang (E) aufgeführten Bäume zu verwenden. Die Bäume sind mindestens in der Qualität „Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm“ zu pflanzen.

Bei Einzelbäumen muss um den Bereich der Baumstandorte eine Fläche von mind. 12 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammmittelpunkt muss mindestens 2,50 m betragen.

Begrünung von Stellplatzflächen

Auf oberirdischen Stellplatzflächen ist für jeweils 6 Pkw-Stellplätze ein im Anhang (E) aufgeführter Baum zu pflanzen. Der Stammumfang muss in 1,0 m Höhe mindestens 12 cm betragen.

Sträucher und Baumhecken

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote „pg 1“ (Fläche mit Pflanzgebot – pg 1) sind die im Anhang (E) aufgeführten gebietsheimischen Straucharten zu verwenden. Je 10 m² Fläche sind mindestens 6 Sträucher zu pflanzen.

Fettwiese

Auf der im zeichnerischen Teil als Pflanzgebot „pg2“ (Fläche mit Pflanzgebot – pg 2) festgesetzten, als Acker genutzte Teilfläche von Grundstück Flst.-Nr. 7325 ist eine kräuter- und blütenreiche Fettwiese mit autochtonem Saatgut einzusäen.

A11.2 Erhaltungsgebot

Die vorhandenen Streuobstbäume in der festgesetzten privaten Grünfläche sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die nach der Festsetzung A11.1 zu pflanzenden Bäume, Sträucher sowie die Fettwiese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen gemäß Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind im Zusammenhang mit Werbeanlagen stehende Beleuchtungen zum öffentlichen Verkehrsraum und dem Bahnbetriebsgelände hin blendfrei zu gestalten.

Unzulässig sind

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht bzw. Informationsgehalt sowie Booster (z.B. Lichtwerbung am Himmel oder Projektionen auf dem Boden).
- Werbeanlagen auf dem Dach

Im gesamten Plangebiet sind **Werbeanlagen** flächenparallel an den Gebäudefassaden anzubringen.

Pro Grundstück ist zudem maximal eine (1) freistehende **Werbeanlage** oder ein Fahnenmast zulässig.

Diese freistehende Werbeanlage

- muss einen Mindestabstand von 1,5 m vom Fahrbahnrand einhalten,
- muss ein stehendes Format mit einer maximalen Höhe von 2,5 m und einer maximalen Breite von 1,3 m haben.
- darf nur angestrahlt werden und darf nicht selbstleuchtend sein.

In den Anbauverbotszonen der Gleistrasse und der Landesstraße L1199 sind Werbeanlagen unzulässig. Der mögliche Ausbau der Bahntrasse ist dabei zu berücksichtigen.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen müssen Grünflächen sein. Sie sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) und der in den Hinweisen dargestellten Artenverwendungsliste anzulegen und sollen insektenfreundlich gestaltet werden. Sie sind dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten. Schotterungen sind nicht zulässig.

Das natürliche Gelände soll nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

B3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig:

- als lebende Einfriedungen aus heimischen Hecken- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste,
- als blickoffener Zaun mit einer maximalen Höhe von 2,5 m
- sofern diese für Kleintiere durchlässig gestaltet sind (Abstand vom Boden mind. 10 cm oder unterbrochen),
- wenn diese entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, einen Abstand von 0,50 m von der Hinterkante Bordstein einhalten.

C HINWEISE

C1 Geotechnik/Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächigen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-Schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Sofern bei einem Bauvorhaben damit gerechnet werden muss, dass Grundwasser angetroffen wird, ist das Merkblatt „Bauen im Grundwasser“ des Landratsamts Rems-Murr (rems-murr-kreis.de / Umweltschutz / Grundwasserschutz und Wasserversorgung / Grundwasserbenutzung) zu befolgen.

Ein geotechnisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Gebiet „Schreibaum 1. Änderung und Erweiterung“ von TerraConcept Consult GmbH im April 2021 erstellt. Auf die hierin enthaltenen Bodenverhältnisse, die Empfehlungen zur Erschließung, die Angaben zur Versickerung von Niederschlagswasser wird verwiesen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigefügt.

C2 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Auf die „Checklisten für das Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug“ der LABO (https://www.labo-deutschland.de/Veroeffentlichungen-Bodenschutz-in-der-Planung.html) sowie das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ sowie wird verwiesen.

C3 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetztes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C4 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

C5 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Weinstadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C6 Richtfunktrassen

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Richtfunktrassen.

Maßnahmen im Geltungsbereich sind vor und während der Durchführung mit den Richtfunkbetreibern, die bei der Bundesnetzagentur abzufragen sind, abzustimmen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Beeinträchtigungen im Einzelfall zu prüfen und ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz der Trasse, deren Umlenkung oder Änderung zu ergreifen.

C7 Bahnanlage

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abtrieb z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarten Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrischen Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindliche Geräte zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihren Farbgebungen und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei der Planung und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebs zu beachten sind. Dies gilt sowohl für die Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.
Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

C8 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

C9 Artenschutzrecht

Rodungszeiträume

Die Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG BW zum Artenschutz sind zu beachten. Insbesondere auf das Verbot gem. §39 Abs. 5 BNatSchG wird verweisen, wodurch die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes von Oktober bis Februar zulässig ist.

Einzelmaßnahmen

Auf die erforderlichen Maßnahmen nach Nr. 6 der saP wird verwiesen. Im Genehmigungsverfahren sind dem Vorhabenträger in den betroffenen Gebieten folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen aufzuerlegen:

- Nr. 6.1.2.2: Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen der vorhandenen Gehölzbereiche nach Maßgabe der saP (S. 32).
- Nr. 6.1.3.2: Händische Absammlung und Umsetzung der Zauneidechse nach Maßgabe der saP (S. 33). Der Erfolg dieser Maßnahme ist durch ein Monitoring über den Zeitraum von 5 Jahren zu dokumentieren.
- Die Durchführung der baulichen Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung fachlich sicherzustellen.

Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig. Außenbeleuchtungen, besonders zur Landschaft zugewandten Seite, sind in ihrer Abstrahlung auf das zur Aufrechterhaltung der Sicherheit notwendige Maß zu beschränken.

Vogelschlag Kollisionsschutz, Vermeidungsmaßnahme

Um bei großflächigen Verglasungen der Neubauten Kollisionen zu vermeiden, müssen transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Verglasungen der Neubauten sowie bei An- und Umbaumaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Ein entsprechender Kollisionsschutz ist bei allen Verglasungen, mit einer Möglichkeit der Durchsicht für Vögel oder stark spiegelnden Flächen, anzubringen. Hierunter fallen vor allem Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen, Wintergärten, sowie transparente Verbindungsgänge. Auch bei großflächigen Glasfronten ist ein Schutz vor Vogelschlag anzubringen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 26.09.2019
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 04.03.2020
§ 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit 12.03.2020 – 17.06.2020
§ 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange 06.03.2020 – 14.04.2020
§ 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet durch den Gemeinderat 11.07.2024

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet 21.08.2024
§ 3 Abs. 2 BauGB

Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet 22.08.2024 – 23.09.2024
§ 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung 22.08.2024 – 23.09.2024
§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 12.12.2024
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften 12.12.2024
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Weinstadt, den 20.01.2025

gez. Thomas Deißler
Erster Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung 29.01.2025
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung 29.01.2025
§ 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzliste

Baumarten

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer rubrum	-	Rotahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Celtis australis	-	Zürgelbaum
Ostrya carpinifolia	-	Hopfenbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche

Gebietsheimische Straucharten

Rosa canina	-	Gemeine Heckenrose
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	-	Schwarzdorn
Crataegus monogyna	-	Weißdorn

Hinweis für das Anpflanzen von Gehölzen auf Privatgrundstücken:

Außerhalb der festgesetzten Pflanzgebote sollen bei der Anpflanzung von Gehölzen auf Privatgrundstücken gebietsheimische Gehölze aus dem Bericht der LUBW „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (2002) verwendet werden.

Beutelsbach • Endersbach • Großheppach • Schnait • Strümpfelbach

Weinstadt
Kultur trifft Natur

Richtlinie zur Installation von
Photovoltaik- und Thermosolaranlagen auf begrünten Flachdächern

Bei der Installation von PV- und Thermosolaranlagen auf dauerhaft begrünten Flachdächern ist folgendes zu beachten: Um die Belichtung der Pflanzen in ausreichendem Maße zu gewährleisten sowie die Wartung und Pflege zu vereinfachen, wird bei der notwendigen Aufständerung die Modulunterkante in einem Abstand über dem Substrat von circa 30 cm empfohlen. Ein Abstand von mindestens 20 cm ist einzuhalten. Der Aufbau einer Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen, um wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern zu ermöglichen. Eine Erhöhung des Aufbaus der Substratschicht wird unter den Modulen empfohlen. Die Modulneigung muss mindestens 10° betragen, um die Belichtung der darunterliegenden Begrünung und einen Selbstreinigungseffekt der Module zu gewährleisten. Des Weiteren ist zwischen den Modulreihen und zu der Attika ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.
Die Solaranlagenkonstruktion darf eine maximale Gesamthöhe von 100 cm, gemessen vom Substrat auf der Dachhaut aus, nicht überschreiten.

PV- und Thermosolaranlagen bei Flachdachgebäuden mit einer Dachneigung bis 5° sind bis zu einem Meter über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig. Der horizontale Abstand der Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes muss mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der Anlagen sein. Ausnahmsweise kann auf den Rücksprung verzichtet werden, sofern die Außenwände in gleicher Höhe aneinandergebaut sind. Die Anlagen sind parallel zu einer Gebäudeseite anzuordnen. Satteldach- und schmetterlingsförmige Anordnungen der Modulreihen sind nicht auszuführen.

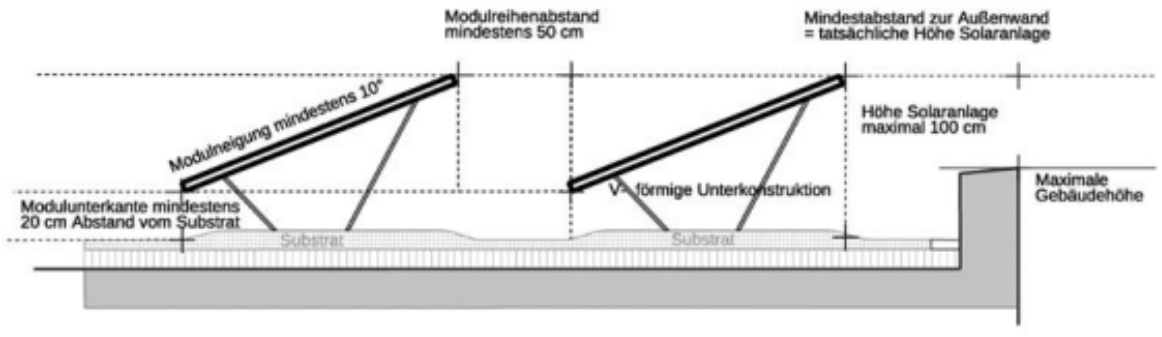

Abbildung: Prinzipskizze zu Solaranlagen auf begrüntem FD | Stadtplanungsamt Weinstadt

Gefertigt / Ergänzt: 21.06.2022 | Stadtplanungsamt Weinstadt

Unterzeichner: Stadtverwaltung
Weinstadt
Ort: Weinstadt