



### Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Bauland überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
	Nutzungsschablone	Nutzungsschablone
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Gebäudehöhe	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO § 18 BauNVO
	Vollgeschoss	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO § 20 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	5-45° Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 74 LBO
	Stellung der baulichen Anlagen	§ 74 Abs. 1 LBO
	Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ü.NN.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
	öffentliche Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenfläche Gehweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Weinstadt	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Geh- und Fahrrecht zugunsten Eigentümer Gebäude Ziegeleistraße 23/1 und 23/2	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Lärmpegelbereiche DIN 4109	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Pflanzgebot	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	einheimischer Laubbaum	
	Bestehendes Gebäude	
	Bestehende Grundstücksgrenze	
	geplante Grenze	
	Flurstücksnummer	



WA 5	III
0,4	GH max. 13,00 m
o	DN 5-45°

Grundlage:Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg  
(www.lgl-bw.de) Stand der Basisinformationen Februar 2016

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- die **Baunutzungsverordnung (BaunVO)** i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i. d. Fassung vom 5. März 2010 geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S.209), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389,440) und mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

**Mit Ausnahme der im Folgenden aufgeführten Änderungen und Ergänzungen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Benzach IV" r.v. 04.10.2007.**

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

2.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind pro Baugrundstück max. 5 Stellplätze (einschließlich Garagen und Carportplätze) zulässig. Garagen, welche mit ihrer Zufahrt senkrecht zur Straße errichtet werden, müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Carports, welche mit ihrer Zufahrt senkrecht zur Straße errichtet werden, müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Parallel zur Straße dürfen nur Carports errichtet werden. Sie müssen einen Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Carports müssen mit ihrem Dach einen Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

Unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG nicht berührt.

- V 1 Jahreszeitliche Beschränkung von Gebäudeabrissarbeiten  
Um zu gewährleisten, dass mit dem Abtrag der Gebäude und Schuppen keine Individuen verletzt oder getötet werden, erfolgen die Arbeiten im Zeitraum nach der Wochenstubezeit (frühestens Mitte Oktober, je nach Witterung ab November) bis Ende Februar. Sofern die in Kapitel 4.2. genannten Dachbleche (mögliche Tagesquartiere) vor dem 1. Februar entfernt werden, kann der Abriss bis Ende März erfolgen.  
Im Ausnahmefall kann ggf. von diesen Zeitvorgaben abgewichen werden, jedoch nur in Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde sowie unter der Voraussetzung, dass der Bereich zuvor von einer qualifizierten Fachkraft auf entsprechende Vorkommen von Arten untersucht wurde.

- V 2 Jahreszeitliche Beschränkung von Baum- und Gehölzfällungen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)  
Damit baubedingt keine im Gebiet vorkommenden Vogelarten oder deren Entwicklungsformen getötet oder verletzt werden, erfolgen Fällungen ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeit von Vögeln).  
• CEF 1 Erhalt des Nist- bzw. Quartierangebots  
Zum Erhalt des Quartierangebots für gebäudenutzende Fledermäuse sind zeitlich vorgezogen an den Nachbargebäuden 6 Spaltenkästen anzubringen. Beispielsweise können verwendet werden:  
6 x Fledermaus-Spaltenkasten Art-Nr. FSPK, Firma Hasselfeldt  
Die Fassadenkästen können bei Bedarf mit ungiftiger atmungsaktiver Farbe gestrichen werden.  
Für den Verlust von Brutplätzen des Hausperlings werden an den Nachbargebäuden folgende Kästen aufgehängt (z.B. von der Firma Hasselfeldt oder Schwegler).  
2 x Nistkästen für Sperlinge Art-Nr. SPMQ

- E 1 Empfehlungen für die spätere Ausgestaltung der Flächen und Gebäude:  
Um die spätere Fläche für geschützte Tierarten aufzuwerten, sind folgende Maßnahmen sinnvoll:  
- Wahl und Ausrichtung der Beleuchtungsmittel um eine Lockwirkung auf Insekten zu vermeiden,  
- Verwendung heimischer standortgerechter Bäume, Sträucher und Stauden als Nahrungsgrundlage und zum Nestbau sowie  
- Anlage von Blühstreifen mit autochthonem Saatgut. Zur Berücksichtigung Vogelschlag werden können Vorkehrungen getroffen werden, bspw. Verwendung nichtspiegelnder Glasscheiben

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

3.2 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

b) Die Dachneigung muss zwischen 5° und 45° betragen.

### Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Zustimmung zum Entwurf	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom ..... bis .....
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.2 BauGB	vom ..... bis .....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs.1 BauGB i.V.m.§4 GemO/BW	.....
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs.3 BauGB	.....
Ausfertigungsvermerk: Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans -zeichnerischer und schriftlicher Teil- mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.	.....
Weinstadt, den.....	.....
Jürgen Oswald Oberbürgermeister	.....



# Bebauungsplan „Benzach IV – 1. Änderung“

Entwurf  
nach § 13 a BauGB

Stadt: Weinstadt  
Gemarkung: Beutelsbach



Gefertigt:  
Kirchheim/Teck, den 13.10.2016



GEOTECK G m b H  
Carl-Zeiss-Str. 31  
73230 Kirchheim u.T.  
Tel. 07021 / 9228-0  
Fax 07021 / 9228-21