

KREIS: REMS-MURR-KREIS  
STADT: WEINSTADT  
STADTTEIL: ENDERSBACH

K M B



# TEXTTEIL

## ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

***„Schorndorfer Straße – östlicher Teil – 1. Änderung“***

Ludwigsburg, den 22.02.2017 / 20.03.2017

Bearbeiter/in: L. Flegiel

Projekt: 1779



## **Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

## **Allgemeine Angaben**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



# A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

---

## A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

### A.1.1 SO1: Sonstiges Sondergebiet – Lebensmitteleinzelhandel (§11 BauNVO)

Zulässig ist:

- Ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (Anzahl 1) in Form eines Discounters mit max. 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Nebensortimente dürfen nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

### A.1.2 SO2: Sonstiges Sondergebiet – Getränkemarkt (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist:

- Ein Einzelhandelsbetrieb (Anzahl 1) für Getränke mit max. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

### A.1.3 GE: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (9), § 8 BauNVO sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe soweit sie nachfolgend nicht nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Siehe Ziffer C. 2)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebstankstellen

Gemäß § 8 und § 1 (5) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Gemäß § 1 (4), (5), (6) 1 und (9) BauNVO sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten
- Öffentliche Tankstellen
- Selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Siehe Ziffer C. 1)
- Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

## A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

### A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 16 (2), (3), § 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 0,9 überschritten werden, wenn sie durch Nebenanlagen mit wasserdurchlässiger Oberfläche verursacht wird.

### A.2.2 GFZ (Geschossflächenzahl) (§ 20 BauNVO, § 17 (2) BauNVO)

Maximale Geschossflächenzahl: siehe Planeinschrieb.



### A.2.3 GF (Geschossfläche) (§ 20 BauNVO)

Maximale Geschossfläche: siehe Planeinschrieb.

### A.2.4 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage (§ 16 (2), (3), (4), § 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhe (siehe Planeinschrieb).

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sind die festgesetzten Bezugshöhen über NN.

Die Bezugshöhen gelten jeweils für das gesamte Baufenster.

Höhe/ Oberkante baulicher Anlagen: (Gebäude mit Flachdach)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (siehe Planeinschrieb: OK) wird ab im Plan festgesetzter Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage (Gebäude: Oberkante Gebäude, Oberkante Attika, Oberkante First) gemessen.

Firsthöhe: (Gebäude mit Satteldach)

Die maximale Firsthöhe (siehe Planeinschrieb: FH) wird ab im Plan festgesetzter Bezugshöhe bis zum First des Hauptbaukörpers gemessen.

Traufhöhe: (Gebäude mit Satteldach)

Die maximale Traufhöhe (Siehe Planeinschrieb: TH) wird ab im Plan festgesetzter Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut gemessen.

Überschreitungen bei Flachdächern:

Überschreitungen der Gebäudehöhe bis 2,0 m sind für Solar- und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Hauptdachfläche von Gebäuden zulässig.

Überschreitungen bei allen Dachformen:

Für technische Anlagen sind Überschreitungen der Gebäudehöhe/ Traufhöhe bis 2,0 m zulässig. Die Gesamtfläche der Überschreitungen darf 10% der Grundfläche der Hauptdachfläche und eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> je Gebäude nicht überschreiten.

### A.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

a1 - abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise, ohne Längenbeschränkung der Gebäude

a2 - abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise, die maximale Gebäudelänge beträgt 80 m

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert.

### A.4 **Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

### A.5 **Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) 4, 20, 25 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (z.B. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.



Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen (wie Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) auszuführen. Diese sind außer in Pflanzgebotsflächen/Pflanzbindungsflächen, auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Stellplätze für LKW's sind flüssigkeitsdicht herzustellen und die hier anfallenden Abwässer über dichte Rohrleitungen abzuführen.

Die nicht überdachten Stellplätze für PKW sind im Bereich von Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen nicht mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen.

Garagen die unter der Geländeoberfläche angelegt werden sind, soweit nicht Geh- und Fahrflächen, Stellplätze, etc. hergestellt werden, mit mindestens 0,5 m Erde zu überdecken, zu bepflanzen und so zu erhalten.

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so anzuordnen, dass mind. pro bzw. nach jedem 6. Stellplatz ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist.

Überdachte Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baufenster, mit Ausnahme von Pflanzgebots- und Pflanzbindungsflächen, errichtet werden, wenn sie für den Betrieb erforderlich sind. (keine Müllstandorte). Die einzelne Anlage darf 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. In der Summe sind pro Betrieb maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig.

### A.6 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) 14)

Die Müllbehälter (Abfall- und Wertstoffbehälter) sind auf den jeweiligen Baugrundstücken innerhalb der Baufenster unterzubringen.

Die Müllbehälter sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Bepflanzung, Sichtblenden) abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Standorte außerhalb von Gebäuden sind einzugrünen. (Siehe auch Ziffer B.3)

### A.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25, § 9 (1a) BauGB)

#### A.7.1 Wasserdurchlässige Beläge

Siehe Ziffer A.5

#### A.7.2 Dachbegrünung

Siehe Ziffer A.8.4 (Pfg 4) und B.1.3

#### A.7.3 Erdüberdeckte Garagen

Siehe Ziffer A.5

#### A.7.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Siehe Ziffer A.8

### A.8 Immissionsschutzmaßnahmen gem. (§ 9 (1) 24, (6) BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

### A.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

#### A.9.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) mit Pflanzbindung (Pfb 2) – Einzelbäume und Wiesenansaat

Die mit Pfg 1 bezeichneten Flächen sind mit einer arten-, gräser-, kräuter- und blumenreichen extensiven Wiesenansaat (Straßenbegleitgrün) anzulegen, und dauerhaft zu unterhal-



ten. Innerhalb dieser Flächen und an den im Plan dargestellten Baumstandorten (Pfg 1) sind hochstämmige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. (Pfg 1)

Bereits bestehende Bäume (Pfb 2), innerhalb des flächigen Pflanzgebots (Pfg 1) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen (gleiche Anzahl) von einheimischen, standortgerechten Arten zu ersetzen. Siehe auch Ziffer A.8.2. Pfb 2. Abweichungen bis zu 5 m von festgesetzten Baumstandorten sind bei Zufahrten zulässig, sofern der Charakter der Bepflanzung erhalten bleibt. Die Baumstandorte sind von jeder Unterbauung freizuhalten.

Bei der Bepflanzung sind die angrenzend verlaufenden Gasleitungen zu beachten. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzliste 1 aufgeführt.

### A.9.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) - Eingrünung von Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind im gesamten Geltungsbereich so anzuordnen, dass mind. pro 6 Stellplätze bzw. nach jedem 6. Stellplatz ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. (Siehe auch Ziffer A.5)

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzliste 1 aufgeführt.

### A.9.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Begrünung nicht überbauter Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Rasenflächen zu gliedern, zu bepflanzen und so zu erhalten, soweit sie nicht als Gehflächen, Ein- und Ausfahrten, Stellplätze oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Dabei sind mind. 10% der Baugrundstücksflächen zu begrünen, worauf die anderen Pflanzflächen angerechnet werden können, sofern sie nicht als Stellplätze angelegt wurden. Dachbegrünungen dürfen nicht angerechnet werden.

### A.9.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Dachbegrünung

Die Dachflächen der Gebäude und Garagen mit Flachdach bis zu einer Neigung von 10° sind extensiv zu begrünen und so zu erhalten. Die Dächer sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht mit anteiligem Oberboden einzudecken und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern und ähnlichem flächendeckend zu bepflanzen und so zu erhalten (extensive Dachbegrünung). (Siehe auch Ziffer B.1.3)

Geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzenliste 3 aufgeführt.

Auf den begrüneten Dachflächen sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

### A.9.5 Flächige Pflanzbindung (Pfb 1) - Feldhecke

Auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen sind Gehölzflächen (Bäume und Sträucher) zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen von einheimischen, standortgerechten Arten zu ersetzen. Geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 2 aufgeführt.

### A.9.6 Pflanzbindung (Pfb 2) - Einzelbäume

Die im Lageplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen (gleiche Anzahl) von einheimischen, standortgerechten Arten zu ersetzen. Beeinträchtigungen, insbesondere durch Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Die Beseitigung eines Baumes kann zur Realisierung der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzenlisten 1 aufgeführt.

## A.10 **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zulässig.



## B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

---

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

#### B.1.1 Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden

Dachform und Neigung siehe Planeintrag.

#### B.1.2 Dachform und Dachneigung von Garagen

Zulässig sind Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (gD), oder Einbeziehung in den Baukörper der Hauptgebäude siehe Planeintrag

#### B.1.3 Dachdeckung

Die Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht mit anteiligem Oberboden einzudecken und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern und ähnlichem flächendeckend zu bepflanzen und so zu erhalten (extensive Dachbegrünung). (Siehe auch Ziffer A.8.4, Pfg 3)

Auf den begrüneten Dachflächen sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

Satteldächer sind mit einer Dacheindeckung in den Farben Rot bis Rotbraun einzudecken. Engobierte und glasierte, sowie weitere glänzende Dacheindeckungen und Dacheindeckungen in Metall sind unzulässig.

#### B.1.4 Fassadengestaltung

Auffällige, grelle und leuchtende Farben wie z.B. Neon-Farben und dunkle Farben, sowie glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien, wie z.B. Sonnenreflexionsverglasung, sind nicht zulässig.

Gemauerte und betonierte Fassadenflächen sind zu verputzen.

#### B.1.5 Fassadengliederung

Ab einer Gebäudelänge von mehr als 40 m entlang der Schorndorfer Straße ist die Fassade in Richtung Schorndorfer Straße nach jeweils einer Länge von 20 m durch Farbe, Material, Begrünung, Vor- oder Rücksprünge zu gliedern.

Sollten andere Vorschriften eine direkte Fassadenbegrünung nicht zulassen, kann eine Begrünung (z.B. durch ein Rankgerüst) auch in einem Abstand von bis zu 0,50 m erfolgen.

### B.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Pro Betrieb ist eine Werbeanlage außerhalb des Baufensters als Pylon zulässig.

Pylone sind bis zu maximal 7m Höhe inklusive Werbung zulässig. Die Werbeanlage auf dem Pylon darf eine Größe von 3x3m nicht überschreiten.

Werbeanlagen an und auf Dächern sind unzulässig. Unzulässig sind weiterhin Werbeanlagen mit wechselndem und grellem Licht.

Die Schrifthöhe darf maximal 1m betragen. Ab einer Höhe von 0,80 m sind nur Einzelbuchstaben zulässig. Die Werbeanlagen dürfen ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und sind auf zwei Gebäudeseiten zu beschränken.

Werbeanlagen und Automaten sind in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Flächen für Pflanzgebote/Pflanzbindung sowie an oder auf Einfriedungen unzulässig.



### **B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

Siehe Festsetzungen Ziffer A 8.3., diese sind hier umzusetzen.

Die Müllbehälter (Abfall- und Wertstoffbehälter) sind auf den jeweiligen Baugrundstücken innerhalb der Baufenster unterzubringen.

Die Müllbehälter sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Bepflanzung, Sichtblenden) abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Standorte außerhalb von Gebäuden sind einzugrünen. (Siehe auch Ziffer A.6)

### **B.4 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

- Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mind. 1 m betragen.
- Geschlossen tote Einfriedungen sind unzulässig
- Geschlossene Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder heckenartiger Bepflanzung zulässig
- Tote offene Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind nur in Verbindung mit einer dauerhaften Bepflanzung zulässig.
- Lebende Einfriedungen sind bis max. 2,2 m zulässig

### **B.5 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.



## C Hinweise

---

### C.1 Zentrenrelevante Sortimente

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Weinstadt sind die folgenden Sortimente als zentrenrelevant eingestuft:

Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, pharmazeutische und orthopädische Erzeugnisse, Schnittblumen, zoologische Artikel, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Spielwaren, Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Stoffe, Handarbeitsbedarf, Schuhe, Lederwaren, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Hörgeräte, Musikalien, Elektrowaren (Braune Waren), Computer, Telekommunikation, Tonträger, Haus- und Tischwäsche, Bettwaren, Gardinen.

### C.2 Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Weinstadt sind die folgenden Sortimente als nicht-zentrenrelevant eingestuft:

Möbel, Küchen, Antiquitäten, Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Bauelemente, Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Eisenwaren, Werkzeuge, Markisen, Holz und Holzelemente, Pflanzen und Zubehör, Sportgeräte, Fahrräder und Zubehör, Autozubehör, Elektrowaren (Weiße Ware), Beleuchtungskörper.

### C.3 Wasser- und Grundwasserschutz

Die wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere § 1a WHG (Grundsatz, Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen der Gewässer, Verunreinigung des Wassers, etc.), § 2 (1) WHG (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer), § 3 WHG (Entnehmen, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser), § § 19 g bis l WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen), § 35 WHG und § 37 (2) und (4) WG (Erd-aufschlüsse, Freilegen von Grundwasser) sind einzuhalten.

Darüber hinaus gelten die im beiliegenden Informationsblatt Nr. 1, „Bauen im Grundwasser“, des Rems-Murr-Kreises getroffenen Regelungen.

### C.4 Versickerung von Oberflächenwasser

Im Bereich der Altablagerungen ist auf eine Versickerung von Niederschlagswasser zu verzichten. Auf die in dem beigelegten Informationsblatt Nr. 9, „Versickerung von Oberflächenwasser“, des Rems-Murr-Kreises getroffenen Regelungen wird verwiesen.

### C.5 Bodenschutz

Die Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Stellplätze) sind in Bereichen von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen. Dadurch soll ein Eindringen von Niederschlagswasser in den Untergrund verhindert werden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) vom 14.12.2004 wird hingewiesen. Auf das beiliegende Hinweisblatt Nr. 3, „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“, des Rems-Murr-Kreises wird verwiesen.

### C.6 Altablagerungen

Im Planbereich (Flurstücke 4937, 4937/1, 4937/2, 4950, 4950/5, 4950/6 und 4955) liegen die Altablagerungen „Schorndorfer Straße / Talau“ und „bei der Kläranlage“. Zusätzlich ist das



Flurstück Nr. 4951/1 (Großheppacher Straße 54) vom Landratsamt als Altablagerung- Verdachtsfläche, mit folgender Bewertung erfasst worden: „B - Belassen, Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“.

Im Bereich dieser Altablagerungen ist auf eine Versickerung von Niederschlagswasser zu verzichten.

Bei baulichen Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Altlasten ist mit belastetem Bodenaushub zu rechnen.

Das Landratsamt ist bei Baumaßnahmen in diesem Bereich in jedem Fall zu beteiligen.

### C.7 Baugrund

Im Plangebiet ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit einem teilweise geringen Grundwasserflurabstand insbesondere im Bereich der Talau zu rechnen. Im Lößlehm kann ein saisonales Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des Verwitterungsbodens nicht ausgeschlossen werden, was bei zu geringer Gründungstiefe und/oder uneinheitlichen Gründungsbedingungen zu Bauschäden führen kann. Grundwasser im gesamten Planbereich könnte erhöhte Sulfatgehalte aufweisen und dann betonaggressiv sein.

Bei Neubaumaßnahmen wird eine objektbezogene ingenieurgeologische und hydrogeologische Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 empfohlen. Auftretende Schichtgrundwasser- und Sickerwasseraustritte sollten auf Betonaggressivität untersucht werden.

### C.8 Denkmalschutz

Funde bei Grabungen, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung, dem Landratsamt oder dem nächsten Polizeirevier zu melden (§ 20 DSchG).

### C.9 Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen jeglicher Art sind unzulässig.

Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der Stadt Weinstadt oder den jeweiligen Leitungsträgern zu erheben.

Die „DIN 18 920 / DVGW-GW 125“ ist einzuhalten und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Bei den vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich Pfg 1 (letzten drei östliche Richtung) sind Schutzmaßnahmen für die Leitung zu treffen und die Pflanzung mit Netze BW, Bereich Netze abzusprechen und diese zu informieren. Beauftragte Bauunternehmen sind verpflichtet, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel.: 07032 13 233, Fax: 0721 9142 1369, Email: Leitungsaus-kunft-mitte2netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.

### C.10 Abstände von Gleisanlagen

Bei der Bepflanzung der Flurstücke entlang der Bahnlinie ist die VDE-Richtlinie (Mindestabstand zwischen Außenkante des ausgewachsenen Baumes und den spannungsführenden Teilen der Oberleitung = 3,00 m) zu beachten.

### C.11 Höhennetz

Die im Bebauungsplan enthaltenen Höhen beziehen sich auf das neue System, welches die Grundlage für die Planung und Bauausführung bildet.



## C.12 Gleisanlagen

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so an-zuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG frühzeitig zu beteiligen.

Im Grenzbereich (teilweise auf Fremdgelände) liegen bahneigene Kabel und Leitungen, um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, muss vor Beginn jeglicher Bauarbeiten die genaue Kabellage unter Aufsicht von DB-Kommunikationstechnik GmbH, Vertrieb, Hohenzollernstraße 4 in 71638 Ludwigsburg (kundenmanagement.sued@deutschebahn.com) Ort ermittelt werden

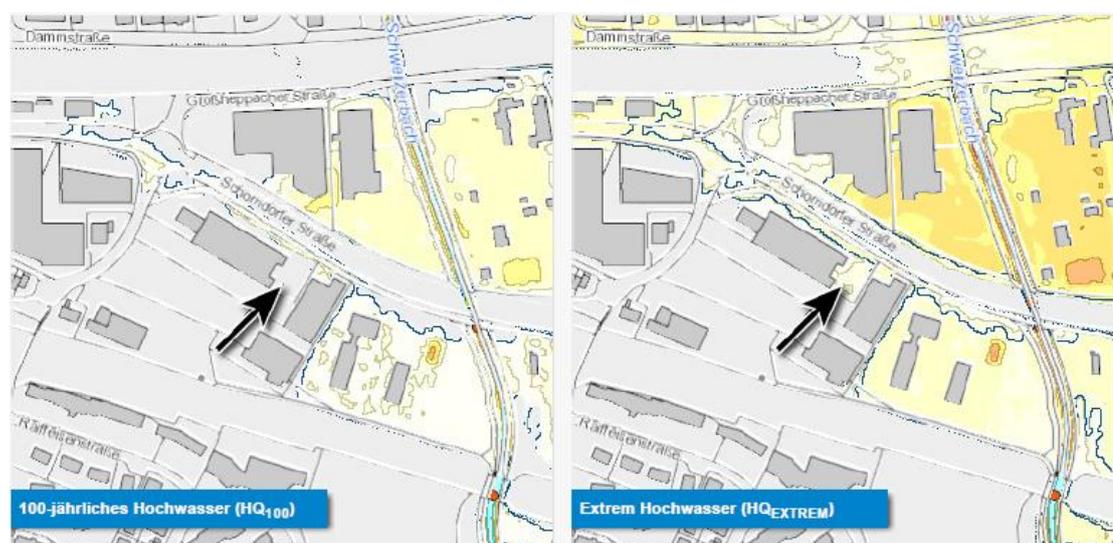
## C.13 Benachbartes Umspannwerk

Betriebsbedingt kommt es zu Geräuschemissionen, die von den technischen Betriebsmitteln des Umspannwerks ausgehen.

## C.14 Hochwasser

Der nördliche Rand des Planbereiches liegt nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) im Überschwemmungsgebiet und wird bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt (vgl. nachfolgende Darstellung). Eine größere Teilfläche des Planbereiches wird bei HQextrem überschwemmt. Seit dem 22.12.2013 gelten die Vorschriften für Bauen in Überschwemmungsgebieten nach dem novellierten Wassergesetz für Baden-Württemberg.

Sind topographische Veränderungen mit Auswirkung auf das Überschwemmungsgebiet bzw. den Hochwasserabfluss vorgesehen, sind die wasserrechtlichen Voraussetzungen mit dem Landratsamt vorab abzustimmen.



# D Pflanzenlisten

---

## D.1 Pflanzenliste 1 Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete klein- und mittelkronige Arten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Elsbeere	Sorbus torminalis

Geeignete großkronige Arten:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur

## D.2 Pflanzenliste 2 Gehölzpflanzung

		Baum	Strauch
Feld-Ahorn	Acer campestre	x	
Hainbuche	Carpinus betulus	x	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea		x
Hasel	Corylus avellana		x
Liguster	Ligustrum vulgare		x
Hunds-Rose	Rosa canina		x
Salweide	Salix caprea		
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		x
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus		x

## D.3 Pflanzenliste 3 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Berg-Lauch	Allium senescens
Gemeiner Wundklee	Anthyllis vulneraria
Rundbl. Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Natternkopf	Echium vulgare
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Gemeines Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Hornklee	Lotus corniculatus
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Feld-Thymian	Thymus pulegioides
Sand-Thymian	Thymus serpyllum

Geeignete Gräser:

Zittergras	Briza media
Dach-Trespe	Bromus tectorum
Schaf-Schwingel	Festuca ovina
Schillergras	Koeleria glauca
Zwiebel-Rispengras	Poa bulbosa
Flaches Rispengras	Poa compressa

