



# Bebauungsplan „Benzach IV – 1. Änderung“

nach § 13 a BauGB

**Stadt:** Weinstadt  
**Gemarkung:** Beutelsbach



**Gefertigt:**  
CAD - GRAPHISCHE  
DATENVERARBEITUNG Kirchheim/Teck, den  
13.10.2016/25.04.2017



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

# **Bebauungsplan „Benzach IV – 1. Änderung“ und örtliche Bauvorschriften**

## **Textteil**

Der Bebauungsplan „Benzach IV – 1. Änderung“ hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:

- 1. Planzeichnung M 1 : 500**
- 2. Textliche Festsetzungen**
- 3. Örtliche Bauvorschriften**

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

### **Begründung zum Bebauungsplan**

#### **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sind:**

- das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes 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.

#### **In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:**

- 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

- 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 Haussperlings werden an den Nachbargebäuden folgende Kästen aufgehängt (z.B. von der Firma Hasselfeldt oder Schwegler). 2 x Nistkasten für Sperlinge Art-Nr. SPMQ

Bei Verlust sind die Kästen typgleich zu ersetzen. Die Sperlingskästen sind jährlich (im Winterhalbjahr) zu reinigen.

- 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

# Örtliche Bauvorschriften

## Entwurf

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.

### Hinweise:

#### 1. Artenschutz

Wird entgegen den Annahmen des Gutachtens ein weiteres Vorkommen gesetzlich streng geschützter Arten und/oder deren Lebensstätten (z.B. Wochenstuben) bekannt, bzw. sind im Rahmen der konkreten Umsetzung dieser Planung bisher nicht berücksichtigte Belange des Artenschutzes betroffen, ist unverzüglich die Naturschutzbehörde zu informieren.

#### 2. Altlasten

Im Planbereich befindet sich der Altstandort „Ziegeleistraße 23“. Die Fläche ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Rems-Murr-Kreis (BAK) auf Beweisniveau BN 1 für die Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und „Boden-Grundwasser“ jeweils mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ bewertet. Bei baulichen Veränderungen z.B. Neubebauungen, Entsiegelung der Fläche sind Untersuchungen durchzuführen.

#### 3. Richtfunktrasse

Richtfunktrasse Telefónica Germany GmbH&Co. OHG

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH&Co. OHG, die nachrichtlich im Bebauungsplan eingetragen ist. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Bei Baubeginn ist die Telefónica Germany GmbH&Co. OHG über den Kranplatz zu informieren, damit es zu keinen Störungen kommt.

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:

Rheinstr 15, 14513 Teltow, t +49 30 23 69-24 11 (Herr Mirco Schallehn) und [o2-MW-BlmSchG@telefonica.com](mailto:o2-MW-BlmSchG@telefonica.com)

Aufgestellt: Geotek Ingenieure GmbH, 13.10.2016/25.04.2017