

**Stadt Weinstadt**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

**„HALDE V“**

**Vorentwurf vom 10.05.2017**

**TEXTTEIL**

**Inhaltsverzeichnis**

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

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste *folgt*

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit Umweltbericht einschließlich integriertem Grünordnungsplan, Stand.....*folgt*
- ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Lärmschutz Baugebiet „Halde V“ Weinstadt-Endersbach, Riedlingen, April 2017
- Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Artenschutzfachliche Beurteilung, Weinstadt-Endersbach Bebauungsplan „Halde V“, Filderstadt, Februar 2016
- TerraConcept Consult GmbH, Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten, Erschließungsgebiet „Halde V“, Weinstadt-Endersbach, Februar 2017
- R, Hinkelbein, Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Kornblumenweg, Baugebiet Halde V, Weinstadt-Endersbach, 06.12.2016

- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ergebnis der archäologischen Untersuchungen, Denkmalfachliche Stellungnahme, 14.11.2016
- Antrag auf Ausnahmegenehmigung Artenschutz → *folgt*

## 5 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 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahme** können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit **nicht zulässig** (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse (maximal bzw. zwingend),
- Höhe der baulichen Anlagen ( $GH_{\max}$ ;  $TH_{\max}$ ;  $FH_{\max}$ ).

### A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl oder als zwingend festgesetzt.

## A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich bei Satteldächern nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** in Verbindung mit der **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** entsprechend den Planeinschriften.

Die maximale **Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** und dem First gemessen.

Bei Flachdächern bemisst sich die Höhe baulicher Anlagen nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird zwischen der **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen, bei Flachdächern an der Oberkante Attika.

Ist im zeichnerischen Teil keine **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** in Meter ü. NN festgesetzt, ergibt sich diese aus der in der Mitte des Grundstücks gemessene Höhenlage der Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken ist der **maßgebliche Erschließungsstraßenabschnitt** im zeichnerischen Teil eingetragen.

**Haustechnische Anlagen** (incl. Brüstungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), sind bis zu einem Meter über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes, mindestens doppelt so groß wie die zulässige Gebäudehöhe GH max. überragende tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein.

## A3 Bauweise

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

ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

EH: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen

E: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser.

a1: abweichende Bauweise (Kettenhäuser): im Sinne der offenen Bauweise Hausgruppe, sofern an den nach Osten ausgerichteten Grundstücksgrenzen innerhalb der Hausgruppe mind. 5 m von der erschließungsstraßenseitigen Baugrenze abgerückt wird. An die östlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Hausgruppe darf nur mit zwei Geschossen angebaut werden.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Tiefgaragen sind durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze. Diese sind in eine (1) bauliche Anlage zu kombinieren.

## **A5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

## **A6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

**A6.1** Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

**A6.2** Die im Bebauungsplan eingetragenen Überhangflächen im Bereich der Wendeanlagen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, es dürfen ebenfalls keine Einfriedungen auf den Flächen angebracht werden.

## **A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Quartiersmitte**

Auf der als Quartiersmitte festgesetzten Fläche sind Maßnahmen zur Gliederung und Gestaltung der Fläche (z.B. Baumpflanzungen, Möblierung) zulässig. Zusätzlich ist die Quartiersmitte für motorisierten Verkehr befahrbar und inklusive Stellplätzen auszubauen.

### **A7.2 Fuß- und Radweg**

Auf den dargestellten Flächen ist Fuß- und Radverkehr zulässig. Zusätzlich darf der Fuß- und Radweg im Süden des Plangebietes, der eine Verbindung zwischen

der Landesstraße und dem „Wohnweg 5“ darstellt, mit Notfahrzeugen befahren werden.

## **A8 Flächen für die Abfallbeseitigung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Abfallbeseitigung in Form von Müllbereitstellungsflächen festgesetzt.

## **A9 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **A9.1 Ö1: Parkanlage**

Die öffentlichen Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Spielbereich und Aufenthaltsfläche,
- naturnaher Erholungsbereich,
- Sicherungsfläche für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen, Oberflächenentwässerung.

In den öffentlichen Grünflächen sind Spielbereiche und Fußwege, sowie naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

→ *Konkretisierung folgt im weiteren Verfahren*

### **A9.2 Ö2: Wall zur Gebietsabgrenzung**

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wall Ö2 ist die Anlage eines max. 2,5 m hohen Walls zulässig. (Vgl. Kapitel B3.1)

→ *Konkretisierung folgt im weiteren Verfahren*

## **A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A10.1 CEF-Maßnahmen zum Artenschutz**

→ *Konkretisierung folgt im weiteren Verfahren*

### **A10.2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung**

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. → *Konkretisierung folgt im weiteren Verfahren*

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink,

Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

### **A10.3 Dachbegrünung**

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 5°) von Hauptgebäuden und Garagen sind mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

Dächer von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind ebenfalls zu begrünen.

### **A10.4 Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

## **A11 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Flächen Gehrecht GR sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Die eingetragenen Flächen Leitungsrecht LR sind zugunsten der Stadt Weinstadt und der Versorgungsträger zu belasten.

## **A12 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil eingetragenen Gemeinschaftsanlagen Wohnhof A, Wohnhof B und Wohnhof C werden Gemeinschaftsanlagen in Form von Aufenthalts- und Spielflächen mit Zuwegungen festgesetzt. Die Flächen der Zuwegungen können verschoben werden, sofern die jeweils beabsichtigte Verbindung zwischen der Hoffläche und der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche gewahrt bleibt.

Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen kann abgewichen werden, soweit die jeweilige Gesamtgröße bei Wohnhof A von 300 m<sup>2</sup>, bei Wohnhof B von 250 m<sup>2</sup> und bei Wohnhof C von 600 m<sup>2</sup> mindestens hergestellt wird.

Die Gemeinschaftsanlagen Wohnhof A, B, C sind den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen zugeordnet.

## **A13 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorzusehen und nachzuweisen. Es wird maximal der Lärmpegelbereich III erreicht.

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf.  $R'_{w,es}$ ) der Gebäude nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,es}$ des Außenbauteils
	LPB III
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.	

Der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Bewerkstelligung des notwendigen Luftwechsels in Wohn- und Schlafräumen ist zu prüfen. Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche im zeichnerischen Teil.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird. Zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen kommt die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht.

**Hinweis:** Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung der Ausgabe November 1989 vom 06.11.1990 – GABI 1990, 831; berichtigt im August 1992- GABI 1993, 185

## **A14 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

→ **Hinweis:** Die Festsetzungen werden nach Vorlage des Umweltberichts weiter konkretisiert und um die Pflanzliste ergänzt.

### **A14.1 Pflanzbindung**

#### **pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume**

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gemäß Pflanzliste im Anhang gleichwertig zu ersetzen.

### **A14.2 Pflanzzwang**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen die entsprechenden Qualitätsnormen erfüllen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

#### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang anzupflanzen.

Die in der Grünfläche Ö1 eingetragenen Pflanzstandorte können innerhalb der Grünfläche Ö1 verschoben werden.

Die sonstigen eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 2,00 m verschoben werden.

#### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Anteilig müssen hiervon:

In der „Fläche für Gemeinschaftsanlagen: Wohnhof A“ .... Bäume,

in der „Fläche für Gemeinschaftsanlagen: Wohnhof B“ .... Bäume und

in der „Fläche für Gemeinschaftsanlagen: Wohnhof C“ .... Bäume gepflanzt werden.

Die sonstigen nicht überbauten und nicht für Gemeinschaftsanlagen genutzten Flächen sind zu begrünen.

**Pflanzzwang 3 (pz 3) – Böschungsfäche Wall**

*Konkretisierung der Bepflanzung folgt im weiteren Verfahren*

Im Bereich der Böschungsfäche sind keine Einfriedungen zulässig, siehe B3.1.

**A15 Höhenlage**  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Unterführung sowie ein Fuß- und Radweg in Form einer Überführung zulässig.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### B1.1 Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

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

**Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Auf **Flachdächern** sind **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** zulässig, sofern die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen Ziff. A2.3 eingehalten werden.

### B1.2 Dachdeckung

Bei den festgesetzten Satteldächern sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer zulässig.

Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Bei Flach- oder flachgeneigten Dächern (0-5°) Verweis auf Dachbegrünung siehe A10.3.

## B2 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 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als tote Einfriedung mit Berankung zur Straßenseite zulässig. Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche 2 (Ö2) und der Fläche für Pflanzzwang 3 (pz3) sind keine toten Einfriedungen zulässig. (Vgl. Kapitel A9.2 und A14.2)

### **B3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,30 m des natürlichen Geländeverlaufs sind nicht zulässig.

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Den Termin aller Erdarbeiten im Bereich der erkannten Fundstelle auf Parzelle 1469 (einschließlich geologischer Untersuchungen, der Suche nach Kampfmitteln, dem Bau von Leitungen, etc.) bittet Herr Thiel möglichst frühzeitig per e-mail mitzuteilen (andreas.thiel@rps.bwl.de), damit diese baubegleitend beobachtet werden können. (aus: Ergebnis der archäologischen Untersuchungen, denkmalfachliche Stellungnahme, Landesamt für Denkmalpflege, RP Stuttgart, vom 14.11.2016)

## C2 Bodenschutz

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

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (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 humose Oberboden ist im Bereich von Baumaßnahmen abzuschieben und fachgerecht zwischenzulagern, damit der Oberboden wieder verwendet werden kann. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Zusätzlich wurde von der TerraConcept Consult GmbH im Februar 2017 ein „Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten zum Erschließungsgebiet ‚Halde V‘, Weinstadt Endersbach“ erstellt. Es wird darauf verwiesen, dass aufgrund der zu erwartenden unterschiedlichen Gründungsbereiche und auch sonst je nach Lage im Gelände möglicherweise unterschiedlicher Baugrundverhältnisse für einzelne Bauvorhaben detaillierte Baugrunderkundungen, die auf die jeweilige spezifische Planung abgestimmt sind, durchgeführt werden sollten.

Aufgrund des wasserstauenden Lösslehmes im Plangebiet ist bei unterkellerten Gebäuden und Tiefgaragen auf Höhe der UG-Bodenplatte mit einem Sickerwassereinstau zu rechnen. Wenn eine Ableitung von Sickerwasser über eine Drainage auf Höhe der UG-Bodenplatte nicht möglich oder nicht zulässig ist, ist für alle Bauwerksteile einschließlich der Zu- und Ableitungen unterhalb des Bemessungswasserstandes eine druckwasserdichte und auftriebssichere Ausführung vorzusehen.

Das Baugrundgeologische Erschließungsgutachten verweist außerdem darauf, dass bei einem Anlegen von Böschungen zu beachten ist, dass schluffige Böden sehr erosionsempfindlich sind. Böschungen sind daher unmittelbar nach Fertigstellung gegen Erosion zu sichern. Mit einer Bodenverbesserung im Bereich von Böschungen kann die Witterungs- und Erosionsbeständigkeit zusätzlich erhöht werden.

### **C3 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

### **C4 Doppelhäuser**

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist eine Abstimmung der Materialien und der Farbgebung bei der Dach- und Fassadengestaltung untereinander vorzunehmen.

### **C5 Gestaltungshandbuch**

Formulierungen von Gestaltungsanregungen für Gebäude und freiräumliche Bereiche sind zu beachten.

*folgt*

## D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	15.12.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung..... § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Weinstadt, den	.....
Thomas Deißler Erster Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# **E ANHANG**

**Pflanzliste** *folgt*