

Rems-Murr-Kreis
Stadt Weinstadt
Gemarkung Beutelsbach

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan**

Zentralkelter

Weingärtner Remstal eG

Aufgestellt:
Schorndorf, den 04.07.2017



Vermessungsbüro

HENN+KESSLER

Hauffstraße 28
73614 Schorndorf

info@henn-kessler.de
Tel. 0 71 81 / 40 95-0
Fax 0 71 81 / 40 95-95

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 23.12.2013 (GBl. S. 449, 471).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

SO - Sondergebiet

(§ 11 BauNVO)

Zulässig ist nur die Nutzungen einer Zentralkeller mit Büro und Sozialräumen und einer Waschhalle für Traubenbehälter.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO)

Gebäudehöhen (GBH)

(§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird als Höchstmaß, bezogen auf die Fertigfußbodenhöhe (FFH), festgesetzt. Siehe Planeinschrieb.

Ausnahmen hiervon sind bei technische Aufbauten und Kaminen zulässig.

1.3. Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

(§ 22. Abs. 2 BauNVO)

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5. Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Offene Stellplätze nur auf der hierfür ausgewiesen Fläche (St) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

FNL - Streuobstwiese und Retentionsmulde

Die Flächen sind als Wiese zu erhalten bzw. anzulegen (Ansaat mit autochtonem Saatgut) und extensiv zu pflegen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten. An den dargestellten Standorten sind Hochstamm-Obstbäume oder Wildobstbäume anzupflanzen (siehe auch pz2) und extensiv zu pflegen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander

beträgt mindestens 11 m.

Weiterhin ist die Anlage eines naturnahen Erdbeckens zur Rückhaltung und geregelten Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser zulässig. Die Mulde ist als Wiese anzulegen und zu pflegen.

1.7. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht (LR) für eine Wasserleitung zugunsten der Stadt

1.8. Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

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 den Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Der Stammumfang von Bäumen wird in 1,0 m Höhe über dem Erdboden gemessen.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen:

1.8.1 pz 1 - Pflanzzwang für Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Obst- oder Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

1.8.2 pz 2 - Pflanzzwang für Obstbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind hochstämmige Obst- oder Wildobstbäume anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen.

1.8.3 Dachbegrünung

Mindestens 90 % der Dachflächen sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm durch Ansaat einer artenreichen Wildkräutermischung dauerhaft extensiv zu begrünen.

Maßgebend für die Gestaltung der Bepflanzung und die Artenauswahl ist der Grünordnungsplan des Büros Freie Landschaftsarchitekt König + Partner, Stuttgart vom 15.05.2017. Die rechtliche Absicherung erfolgt durch die Festsetzungen im Bebauungsplan.

1.9. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 25b BauGB)

pb - Pflanzbindung für Einzelbäume

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

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 Pflanzenliste zu ersetzen.

1.10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Fertigfußbodenhöhe (FFH) ist einzuhalten. Abweichungen von +/- 10 cm sind zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 und 7 LBO)

2.1. Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

- 2.1.1 Dachformen: Hauptgebäude als Flachdach
Solarkollektoren oder -zellen sind nicht zulässig.

2.2. Farbgebung und äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassadenflächen sind mit Naturhölzern auszuführen. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Offene Stellplatzflächen sowie befestigte Gehwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
- 2.4.2 Stützwände sind innerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 2.4.3 Einfriedungen sind nicht zulässig.

2.5. Freileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.

2.6. Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden.

3. Pflanzenliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Die Anpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

Pflanzen- gruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	
Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15	
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30	
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30	
	Betula pendula	Birke	20-30	
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20	
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30	
	Populus tremula	Zitter-Pappel	10-25	
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-20	
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30	
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30	
	Sorbus domestica	Speierling	10-15	
	Sorbus torminalis	Elsbeere	10-15	
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25	
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30	
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30	
	Obstbaumhochstämme in Arten und Sorten sowie Wildobstsorten gemäß nachfolgender Empfehlung			
	Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5
Corylus avellana		Haselnuß	2-8	
Crataegus laevigata		Zweigriffl. Weißdorn	2-5	
Crataegus monogyna		Eingrifflicher Weißdorn	2-5	
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen	2-6	
Frangula alnus		Faulbaum	2-4	
Ligustrum vulgare		Liguster	1-5	
Lonicera xylosteum		Rote Heckenkirsche	2-4	
Prunus spinosa		Schlehe	2-3	
Rosa canina		Hunds-Rose	1-3	
Salix caprea		Sal-Weide	3-6	
Salix purpurea		Purpur-Weide	2-4	
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder	2-7	
Sambucus racemosa		Trauben-Holunder	2-5	
Viburnum lantana		Wolliger Schneeball	3-5	

Quellen: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002

Die gebietsheimischen Gehölze gemäß LUBW sind fett hervorgehoben. Sie sind für Begrünungen insbesondere im Außenbereich bevorzugt zu verwenden. Nach Möglichkeit ist Pflanzware aus dem Herkunftsgebiet 7: ‚Süddeutsches Hügel- und Bergland‘ zu verwenden)

Für die Verwendung von Obstgehölzen werden beispielsweise folgende robuste Sorten empfohlen:

- Apfel:** Bittenfelder, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Berlepsch, Champagnerrenette, Gewürzluiken, Glockenapfel, Hauxapfel, Jakob Fischer, Kaiser Willhelm, Kardinal Bea, Remo, Rewena, Rubinola, Rheinischer Krummstiel, Welschisner, Winterrambour, Zabergäurenette
- Birne:** Bayerische Weinbirne, Brettacher Schlacken, Champagner Bratbirne, Geddelsbacher Mostbirne, Karcherbirne, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Weinmannsbirne, Welsche Bratbirne, Wilde Eierbirne, Wildling von Einsiedel
- Süßkirsche:** Burlat, Frühe Rote Meckenheimer, Merchant, Sam, Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Esslinger Schecken, Strehleskirsche, Zeutener Knorpel, Zipfelbachperle
- Zwetschge:** Bühler Zwetschge, Hanita, Jojo, Wangenheims Frühzwetsche, Große grüne Reneklode, Nancy-Mirabelle
- Walnuss:** Nr. 139, Nr. 26, Nr. 1247
- Wildobst:** Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Speierling (*Sorbus domestica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weiße Maulbeere (*Morus alba*)

4. HINWEISE

- 4.1** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. Darüber hinaus ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zu beachten.
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 und Versiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.
Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollen auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollen vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtung zu schützen.
Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Vor Beginn der Bautätigkeit ist das anfallende Baumaterial getrennt nach Oberboden und Aushub auszubauen und vor einem Wiedereinbau fachgerecht zwischenzulagern.
Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen.
- 4.2** Eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagsdachwasser erfolgt durch die Anlage einer Rückhaltemulde; eine Versickerung ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich. Auf das Merkblatt „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.
- 4.3** Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
Auf die Merkblätter „Bauen im Grundwasser“ und „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.
- 4.4** Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle 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 (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).