

Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„BIRKELSTRASSE“

Entwurf vom 23.06.2017, geändert 10.07.2017

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

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **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. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Hinweis Städtebaurechtsnovelle 2017

Während des Bebauungsplanverfahrens trat die Städtebaurechtsnovelle 2017 in Kraft. Sie sieht vor, dass Verfahren, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind, nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

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

- Pflanzenliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung vom 23.06.2017, geändert 10.07.2017 mit Umweltbericht einschließlich integriertem Grünordnungsplan, 10.07.2017

- Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch, Faunistische Untersuchungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Birkelstraße“ in Weinstadt-Endersbach, Band 1: Erläuterungsbericht, Stand 06. Juli 2017
- Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch, Faunistische Untersuchungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Birkelstraße“ in Weinstadt-Endersbach, Band 2: Anhang 4 – „saP-Formblätter“, Stand 06. Juli 2017
- ISIS Ingenieurbüro für Schallschutz, Lärmschutz Bebauungsplan Birkelstraße Weinstadt in Weinstadt-Endersbach, Riedlingen, Mai 2016
- TerraConcept Consult GmbH, Abfallrechtliche Bewertung Birkel-Areal Weinstadt-Endersbach, August 2010
- TerraConcept Consult GmbH, Untersuchung der Bausubstanz Abbruch-/Rückbaukonzeption Birkel-Areal, Weinstadt, Gebäude Birkelstraße 19 und 21, September 2009
- TerraConcept Consult GmbH, Gefährdungsabschätzung Wirkungspfad Boden – Mensch, Altstandort Birkelstraße 21A, Weinstadt-Endersbach, April 2017
- TerraConcept Consult GmbH, Bodenmanagementkonzept Verdolung und Renaturierung Haldenbach, Weinstadt-Endersbach, Mai 2017

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 GE₁ - Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahme können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

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

Nicht zulässig im Sinne des § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen.

Nicht zulässig im Sinne des § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Für die vorhandene Recyclinganlage (Vergleiche Lageplan, Teilfläche A 1) ist gem. § 1 Abs. 10 BauNVO die Änderung und Erneuerung der Brecheranlage zulässig, sofern die erforderlichen Lärmschutzwände mit 6,0 m Höhe entsprechend dem im Plan dargestellten Eintrag zusätzlich errichtet werden.

A1.2 GE₂ - Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO):

- Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen bzw. der geplanten Geschossfläche darstellt. Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. 10% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch max. 180 m² Verkaufsfläche. .

Nicht zulässig im Sinne des § 8 Abs. 2 iV.m. § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO sind:

- sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen.

Nicht zulässig im Sinne des § 8 Abs. 3 iV.m. §1 Abs. 6 BauNVO sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

A1.3 Flächenbezogener Schalleistungspegel

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch **Gewerbelärm** in der Nachbarschaft werden folgende Regelungen festgesetzt:

Das Gewerbegebiet wird nach der Art und Eigenart der zulässigen Nutzung, der Betriebe und Anlagen gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Betrieben und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN45691 weder tags (6.00 - bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten, wobei die Prüfung der Einhaltung gem. DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, erfolgt (Veröffentlichung im Beuth-Verlag, Berlin, Dinplatz). Die Emissionskontingente L_{EK} beschreiben die im Nachweisverfahren anzusetzenden zulässigen, immissionswirksamen Schallabstrahlungen pro m² der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche.

Emissionskontingente L_{EK} für den Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) dB(A) zu je m²

Teilfläche i	Emissionskontingent $L_{EK, i}$ in dB(A)/m ² (zulässiger L_{WA})	
	tags	nachts
A 1	63	42
A 2, A 3	57	42
A 4	57	48
A 5	60	48

Für die im zeichnerischen Teil dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

Sektor	EK,zus,T	EK,zus,N
A	11	12
B	14	10
C	6	5
D	3	2
E	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionssorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Hinweis: Hier wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Mai 2016 verwiesen.

Hinweis: Die DIN 45691 wird im Bauamt bereitgehalten.

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,
- Obergrenze der Geschossflächenzahl.
- Höhe der baulichen Anlagen (GH_{max})

A2.1 Grundflächenzahl

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit GRZ + Ü gekennzeichneten Bereichen darf die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1, 2, u. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden. (§ 19 (4) Satz 3 i.V.m. § 17 (2) BauNVO).

A2.2 Geschossflächenzahl

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) entsprechend den Planeinschrieben und der festgesetzten Bezugshöhe (**BZH**).

Die Bezugshöhe (**BZH**) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone ist festgesetzt:

- o: offene Bauweise
- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

A4.1 Offene Stellplätze und Garagen

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

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen „**St 1**“ und „**St 2**“ zulässig. (Die Differenzierung zwischen St 1 und St 2 erfolgt aufgrund der Begrünung und der Zufahrtsregelung, siehe hierzu A5.1.)

A4.2 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in der Stellplatzfläche St 1 nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind

- Nebenanlagen welche der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- überdachte Fahrradabstellplätze.

A5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Zufahrten zu Grundstücken

Der Anschluss der gewerblichen Flächen an die öffentliche Verkehrsfläche ist innerhalb der Flächen für Stellplätze „**St 1**“ je Grundstück mit einer Breite von bis zu 10 Meter zulässig.

A5.2 Verkehrsgrünflächen

Der Anschluss der gewerblichen Flächen an die öffentliche Verkehrsfläche ist im Bereich der Verkehrsgrünflächen durch eine Grundstückszufahrt von bis zu 10 m Breite zulässig.

A5.3 Zufahrtsverbot

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A6.1 Öffentliche Grünfläche Ö 1 - „Rasen-Terrassen“

In der öffentlichen Grünfläche Ö 1 „Rasen-Terrassen“ sind öffentliche, wasser-gebundene Wege sowie eine Zuwegung zur Rems mit Abgrabungen, Rampen- und Treppenanlagen und Terrassen zulässig. Die Nutzung der Grünfläche zu Aufenthaltzwecken ist zulässig.

A6.2 Öffentliche Grünfläche Ö 2 – „Haldenbach-Renaturierung“

In der öffentlichen Grünfläche Ö 2 sind die naturnahe Umgestaltung des Haldenbachs sowie eine extensive Begrünung und ein Wiesenwirtschaftsweg zulässig. Innerhalb des mit Wasserfläche schraffierten Bereichs ist der Verlauf des Gewässers zulässig.

A6.3 Öffentliche Grünfläche Ö 3 - „Geländemodellierung“

In der öffentlichen Grünfläche Ö 3 „Geländemodellierung“ ist eine Geländemodellierung durch Erdaufschüttung zulässig. Es erfolgt eine flächige Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen.

A6.4 Öffentliche Grünfläche Ö 4 - „Gewässerrand“

In der öffentlichen Grünfläche Ö 4 „Gewässerrand“ ist die Anlage eines unbefestigten Wirtschaftsweges zulässig.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A7.1 FNL1: Naturnahe Umgestaltung des Haldenbachs

Innerhalb der dargestellten Flächen ist ein naturnahes Gewässerbett mit unterschiedlich breiter Sohle und wechselnden Böschungsneigungen zu modellieren und mit vielfältigen Strukturen im Gewässer und an dessen Ufern zu gestalten. Auf den Uferböschungen sind durch Ansaat von autochtonen Samenmischungen

Uferstauden, gewässerbegleitende Hochstauden- und Wiesenflächen anzulegen und nur extensiv zu pflegen. Die Böschungen sind weiterhin mit Gruppen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste (Kapitel 9.5.3) zu gliedern. Hierbei sind mindestens sechs mittel- bis großkronige Bäume mit einem Stammumfang ab 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind soweit möglich zu erhalten.

A7.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten (modifiziertes Mischsystem).
Das Schmutzwasser und belastete Oberflächenregenwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten.
Im GE₁ ist das unbelastete Oberflächenregenwasser dem Regenwasserkanal, der entlang der Rems geführt wird, zuzuleiten.
Im GE₂ ist das unbelastete Oberflächenregenwasser über einen Anschlusskanal dem Haldenbach zuzuleiten.

A7.3 Dachdeckung

Dachdeckungen bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A7.4 Oberflächenbeläge

Offene PKW-Stellplätze und Hofflächen die nicht dem LKW-Verkehr dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) zu erstellen.

A7.5 Dachbegrünung / Solarkollektoren / Photovoltaik

Dächer mit einer Dachneigung von 0°-10° sind mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen dauerhaft extensiv zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Die Dachbegrünung ist mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) zulässig.

Werden die Dachflächen für Solarkollektoren und/oder Photovoltaikmodule genutzt, kann auf eine vollflächige Dachbegrünung verzichtet werden. In Summe ist jedoch mindestens 25 % der Dachfläche zu begrünen.

A7.6 CEF-Maßnahmen zum Artenschutz

Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen.

CEF2

Für den Bauwerksbrüter Haussperling sind vor der Entfernung der Gebäude mit Brutplätzen (Gebäude Nr. 19 auf Flst.Nr. 7451: 1 Brutplatz und Gebäude Nr. 13 auf Flst.Nr. 7451/4: 4 Brutplätze) je entfallendem Brutplatz 2 Haussperlings-Quartieren aus Holzbeton (z. B. Schwegler 1SP) mit jeweils drei kombinierten

Brutplätzen an bestehenden Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme kann innerhalb des Plangebietes an erhalten bleibenden Bestandsgebäuden oder an externen Gebäuden durchgeführt werden, die im räumlichen Zusammenhang zum Gebiet stehen.

CEF3

Für den Bauwerksbrüter Mauersegler ist vor der Entfernung des Gebäudes mit Brutplätzen (Gebäude Nr. 13 auf Flst.Nr. 7451/4) ein Mauersegler-Nistkästen aus Holzbeton (z. B. Schwegler Nr. 17A) mit jeweils drei kombinierten Brutplätzen an bestehenden Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme kann innerhalb des Plangebietes an erhalten bleibenden Bestandsgebäuden oder an externen Gebäuden durchgeführt werden, die im räumlichen Zusammenhang zum Gebiet stehen.

A7.7 Außenbeleuchtung

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

A8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A8.1 Leitungsrecht LR „Haldenbach“

Die eingetragene Fläche Leitungsrecht **LR „Haldenbach“** ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Weinstadt zu belasten.

A8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GR/FR/LR 1

Die eingetragene Fläche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **GR/FR/LR 1** ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energieversorger und der Stadt Weinstadt zu belasten.

A8.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GR/FR/LR 2

Die eingetragene Fläche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **GR/FR/LR 2** ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Weinstadt und der Stadtwerke Weinstadt zu belasten. Innerhalb der Fläche ist den genannten Begünstigten jederzeit die Durchfahrt und Durchwegung in einem mindestens 6 m breiten, befahrbaren Korridor zu ermöglichen und zu gewähren.

A8.4 Gehrecht GR 3

Das eingetragene Gehrecht **GR 3** ist zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und kann verschoben werden.

A9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A9.1 Lärm

Zum Schutz der Büro- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) vorzusehen und nachzuweisen.

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)

Hinweis: Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Mai 2016 wird verwiesen.

Straßenverkehrslärm

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend den Lärmpegelbereichen IV, V und VI nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen.

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils		
	LPB IV	LPB V	LPB VI
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	40 dB	45 dB	50 dB
Büroräume und ähnliches	35 dB	40 dB	45 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.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche dargestellt im zeichnerischen Teil für Nutzungen im Zeitbereich tags.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der im Bebauungsplan gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Gewerbelärm

Eine Bebauung der Fläche A 2 mit schutzbedürftigen Nutzungen (zum Beispiel Büros) im Bereich bis zu einem Abstand von 20 m zur Fläche A 1 muss als geschlossen Gebäudefassade (Verzicht auf offenbare Fenster) erfolgen. Hierauf kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der Recyclingbetrieb (in Anhang 2 des Lärmschutzgutachtens untersuchter Betrieb) auf der Fläche A 1 endgültig aufgegeben wurde.

Für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im GE 1 sind die Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräumen zur Rems zu orientieren, andernfalls sind sie mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen, so dass ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster gewährleistet wird.

A10 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)

A10.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung: pb1 - Einzelbäume

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

Pflanzbindung: pb2 - Gehölz

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Ausfall mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste zu ersetzen.

A10.2 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 den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

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

Pflanzzwang: pz1 - Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzenliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzzwang: pz2 - Randeingrünung

Die mit pz2 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind vollflächig mit Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen (1 Strauch / 1,5 m²) und als freiwachsende Hecken extensiv zu pflegen. Der Pflanzzwang gilt nicht für die Änderung und Erneuerung der Brecheranlage (§ 1 Abs. 10 BauNVO) gem. A1.1.

Pflanzzwang pz3 - Eingrünung

Die mit pz3 gekennzeichnete Fläche ist mit einer dichten Strauchhecke sowie bodendeckenden Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen (Sträucher entsprechend der Pflanzenliste).

Pflanzzwang pz4 - Gehölzstreifen zwischen Grundstücken

Im Ge 1 ist entlang der westlichen Grundstücksgrenzen zu den benachbarten gewerblich genutzten Grundstücken jeweils ein mindestens 3 m breiter Streifen von Bebauung frei zu halten und durch Anpflanzung standortheimischer Sträucher vollflächig zu begrünen (1 Strauch / 1,5 m², Arten gemäß Pflanzenliste). Zusätzlich zu den Sträuchern ist alle 5 m ein Hochstamm zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume hat zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 10 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Sofern die Grundstücksbreite zur Planstraße A mehr als 40 m beträgt ist pro angefangene zusätzliche 10 m Breite der Grünstreifen um 1 m zu verbreitern.

Pflanzzwang: pz5 - Begrünung von Stellplatzflächen St 1 und St 2 und sonstigen Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit einem mittel- bis großkronigen Laubbaum gemäß **Pflanzenliste** zu bepflanzen. Entsprechend Planeinschrieben ist wie folgend zu begrünen:

- **St 1:** für jeweils 4 PKW-Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- **St 2:** für jeweils 6 PKW-Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- Bei Stellplatzanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist für jeweils 8 PKW-Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Sofern die Flächen für Stellplätze St 1 nicht durch Stellplätze oder Grundstückszufahrten genutzt werden, sind sie bodendeckend zu begrünen. Je 70 m² Grünfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen gemäß Planeinschrieb.

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

B1.2 Straßenansicht

Im GE₁ sind zur Planstraße hin die Gebäudefronten parallel zu der fassadenmittigen Straßentangente auszurichten. Die Länge der Straßenfassade muss mindestens 3/5 der Grundstücksbreite betragen.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Im Zusammenhang mit Werbeanlagen stehende Beleuchtungen sind zur Rems, zum Haldenbach und zum öffentlichen Verkehrsraum hin blendfrei zu gestalten.

Unzulässig sind

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht bzw. Informationsgehalt sowie Booster (z.B. Lichtwerbung am Himmel oder Projektionen auf dem Boden).
- Werbeanlagen auf dem Dach

Im gesamten Plangebiet sind **unselbständige Werbeanlagen** flächenparallel an den Gebäudefassaden anzubringen.

Pro Grundstück ist maximal eine (1) freistehende **selbständige Werbeanlage** oder ein Fahnenmast zulässig.

Die selbständige Werbeanlage

- muss einen Mindestabstand von 1,5 m vom Fahrbahnrand einhalten,
- muss ein stehendes Format mit einer maximalen Höhe von 2,5 m und einer maximalen Breite von 1,3 m haben.
- darf nur angestrahlt werden und darf nicht selbstleuchtend sein.

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 sind nur zulässig:

- als lebende Einfriedungen aus heimischen Gewächsen,
- als blickoffener Zaun mit einer maximalen Höhe von 2,5 m
- wenn diese entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, einen Abstand von 0,50 m von der Hinterkante Bordstein einhalten,
- wenn blickoffene Zäune innerhalb von Flächen mit der Festsetzung Pflanzzwang Gehölz pz2 einen Abstand von 2 m von öffentlicher Flächen einhalten.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

§ 20 DSchG.

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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist

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 und Versiegelung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden. Vor Beginn der Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach Oberboden und Aushub auszubauen und vor einem Wiedereinbau fachgerecht zwischen zu lagern.

Im Bereich des Haldenbachs entspricht der Standort der Einbaukonfiguration Z1.1 nach VwV Boden. Bei Einhaltung der Zuordnungswerte Z1.1' und gleichzeitig bautechnischer Eignung ist ein Wiedereinbau von Abtrag- und Aushubmaterial vor Ort geplant. Aushubmaterial mit Schadstoffbelastungen über den Zuordnungswerten der Einbaukategorie Z 1.1 ist entsprechend der deponierechtlichen Zuordnung zu entsorgen. Die Zuordnung erfolgt über repräsentative Haufwerksbeprobungen und Deklarationsanalysen.

Die für die geplanten Maßnahmen erforderlichen Erdarbeiten sowie die Wiederverwertung vor Ort und die Entsorgung von schadstoffbelastetem Bodenmaterial sind im Rahmen einer Aushubüberwachung und bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren.

Des Weiteren wird auf das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis verwiesen.

C3 Geologische Untergrundverhältnisse

Im Plangebiet ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene und lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung und dergleichen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 Altlasten

Eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse nicht zu erwarten. Die festgestellten Belastungen machen jedoch bei Erdarbeiten im gesamten Plangebiet eine **gutachterliche Begleitung** durch einen Sachverständigen mit Erfahrung in der Altlastenbearbeitung bei baulichen Maßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund erforderlich. Anfallendes Aushubmaterial ist zu begutachten, evtl. zu separieren, zu beproben und nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen. Es ist mit versorgungsrelevanten Verunreinigungen zu rechnen. Erdarbeiten sind rechtzeitig **mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, GB Umweltschutz, abzustimmen**.

Je nach Einstufung der ermittelten Schadstoffbelastungen ist entsprechend mit höheren Entsorgungskosten zu rechnen.

Für Bereiche in denen sensiblere Nutzungen (z.B. Biergarten mit Spielflächen und Rems-Strand) geplant sind, ist eine Gefährdungsabschätzung Wirkungspfad Boden – Mensch von der Planungsgesellschaft TerraConcept Consult GmbH im April 2017 sowie ein Bodenmanagementkonzept Mai 2017 erstellt worden. (Auf die beiliegende Untersuchungen wird verwiesen.).

Es wird zusätzlich auf die beiliegende Untersuchung „Abfallrechtliche Bewertung Birkel-Areal Weinstadt-Endersbach“ August 2010 sowie die „Untersuchung der Bausubstanz Abbruch-/Rückbaukonzeption Birkel-Areal, Weinstadt Gebäude Birkelstraße 19 und 21“ September 2009 von TerraConcept verwiesen.

Der Altstandort „**Birkelstraße 21A**“ (Flächennummer 02208-001) wurde bereits aufgrund der Ergebnisse früherer orientierender Untersuchungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ erfasst, dies bedeutet, dass zwar noch Untergrundverunreinigungen vorhanden sind, von diesen aber derzeit keine Gefährdung für die verschiedenen Schutzgüter ausgeht.

Der Bereich Altstandort "**Birkelstraße / Teilfläche Kraftwerk / Trafohaus Gebäude 8**" (Flächennummer 02208-008) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans markiert. Hierzu liegen dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis weitere Untersuchungen vor. Dieser wurde aufgrund der Ergebnisse früherer Untersuchungen mit dem Handlungsbedarf „B – Belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte, derzeit

keine Exposition“ bewertet. Das bedeutet, dass vor baulichen Veränderungen / Nutzungsänderungen (z.B. Beseitigung der Versiegelung oder vor Neubebauung) die noch fehlenden Erkundungen des Untergrundes (u.a. im Bereich des ehemaligen Werkkanals) mittels einer Orientierenden Untersuchung durchzuführen sind. Anhand dieser Untersuchungen ist die Altlastensituation neu zu beurteilen.

C5 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C6 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Weinstadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C7 Gasdruckregelanlage

Im Nord-Osten der Gewerbegebietsfläche GE 2 befindet sich im Bestand eine Gasdruckregelanlage (GDRM) der Netze BW. Der Abstand bis zur nächsten Bebauung muss 10 m betragen. Der Ex-Schutzbereich (Explosionsschutzzone) von 3 m muss eingehalten werden. In diesem sind, um das gefahrlose Ablassen von Gas im Stör- und Wartungsfall zu gewährleisten, keine baulichen Anlagen zulässig. Die Zufahrt mit Wartungsfahrzeugen zur Gasdruckregelanlage für Wartungspersonal muss gewährleistet sein. Die Gasdruckregelanlage darf während der Bauphase nicht gefährdet werden. Des Weiteren sind Bauarbeiten in der unmittelbaren Nähe der Abteilung Betrieb HD-Netz & GDRM-Anlagen, Talstr. 117, 70188 Stuttgart anzuzeigen.

C8 Maßnahmen innerhalb des Gewässerrandstreifens

Entlang der Rems ist bei Neu- oder Umbauten ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten, soweit keine Befreiungen erteilt werden. Im Übrigen ist auf § 29 WG zu verweisen.

Alle Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes, die in die Rems und den Haldenbach sowie deren Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i.V.m. § 29 WG BW) eingreifen, sind mit dem Landesbetrieb Gewässer als zuständigem Träger der Unterhaltungslast (und möglicherweise auch Eigentümer von Grundstücken) im Vorfeld abzustimmen.

C9 Artenschutz

Weitere Empfehlungen zum Artenschutz auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind im Umweltbericht auf S. 47 ff und im artenschutzrechtlichen Gutachten aufgelistet.

D VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	15.12.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	22.12.2011
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	13.01.14 - 14.02.14
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	13.01.14 - 14.02.14
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB
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 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 1. Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzenliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen ist zu verzichten.

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Ö1, Ö2, Ö3, pz2, pz3 und pz4	Straßenbäume pz1 und pz5	
Bäume	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	10-15	x	x	
	<i>Acer campestre</i> 'Elsreijk'	Feld-Ahorn	6-12		x	
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	20-30	x	x	
	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Spitz-Ahorn	16-20		x	
	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	10-15		x	
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	20-30	x		
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	15-20	x		
	<i>Betula pendula</i>	Birke	20-30	x		
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	15-20	x		
	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	15-20		x	
	<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	10-20		x	
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	20-30	x		
	<i>Populus termula</i>	Zitterpappel	10-20	x		
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	10-20	x		
	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	10-15	x		
	<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche	9-12		x	
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	20-30	x	x	
	<i>Quercus robur</i> *	Stiel-Eiche	20-30	x	x	
	<i>Salix alba</i>	Silberweide	20-25	x		
	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	10-15	x		
	<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere	10-15	x		
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	20-25	x		
	<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Stadt-Linde	15-20		x	
	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Kleinbl. Winter-Linde	8-12		x	
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	20-30	x		
	<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	Silber-Linde	20-25		x	
	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	20-30	x		
	Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-5	x	
		<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	2-8	x	
		<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffl. Weißdorn	2-5	x	
		<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	2-5	x	
		<i>Euonymus europaeus</i> *	Pfaffenhütchen	2-6	x	
<i>Ligustrum vulgare</i>		Liguster	1-5	x		
<i>Lonicera xylosteum</i> *		Rote Heckenkirsche	2-4	x		
<i>Prunus spinosa</i>		Schlehe	2-3	x		
<i>Rhamnus catharticus</i>		Kreuzdorn	2-4	x		
<i>Rosa canina</i>		Hunds-Rose	1-3	x		
<i>Salix caprea</i>		Sal-Weide	3-6	x		
<i>Salix purpurea</i>		Purpur-Weide	2-4	x		
<i>Sambucus nigra</i>		Schwarzer Holunder	2-7	x		
<i>Sambucus racemosa</i>		Trauben-Holunder	2-5	x		
<i>Viburnum lantana</i>		Wolliger Schneeball	3-5	x		
<i>Viburnum opulus</i>		Gemeiner Schneeball	3-5	x		

Quellen:

Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002 Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2012