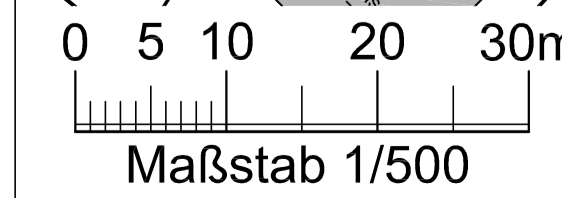


Bebauungsplan zeichnerischer Teil

Kreis: Rems-Murr-Kreis
Stadt: Weinstadt
Gemarkung: Beutelsbach



Planzeichenerklärung § 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-11 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
- III** Zahl der Vollgeschosse § 16 (3) BauNVO
- FD** max. + 9,0 Flachdach mit Höhenbeschränkung § 74 LBO
- PD** max. + 8,25 Puttdach mit Höhenbeschränkung § 74 LBO
- FH** max. + 10,0
- BZH=** 246,50 Bezugshöhe § 18 BauNVO

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Balkon** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) § 9 (1) 2 BauGB überbaubare Grundstücksfläche, teilweise mit Nutzungsbeschränkung
- Tga** Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage und Zufahrt § 9 (1) 22 BauGB
- Spielflächen** Umgrenzung von Flächen für Spielflächen § 9 (2) BauGB
- LR** Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (LR) § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Pflanzung** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflg) § 9 (1) Nr. 25 a-b BauGB zu pflanzender Laubbaum
- Abgrenzung** Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 22 BauNVO

- 1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO) entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:
0,4 = GRZ § 19 Abs. 2 BauNVO die zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,8 (Kappungsgrenze) durch Tiefgaragen mit mind. 0,4 m Erddeckung ist zulässig.
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO) entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:
III = drei Vollgeschosse (als Höchstgrenze) zulässig Dachform entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

- BZH** = Bezugshöhe
- + 9,0** = Attika bei Flachdach bezogen auf die BZH
- + 8,25** = Traufhöhe bei Puttdach bezogen auf die BZH
- + 10,0** = Firsthöhe bei Puttdach bezogen auf die BZH

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§ 9 Abs. 3 BauGB). In Teilbereichen sind nur bauliche Anlagen gemäß den eingetragenen Festsetzungen (Balkone) zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Tiefgaragen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit Ausnahme von technischen Anlagen die der Versorgung der Gebäude dienen mit ihren Zufahrten sind unzulässig.

1.8 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR = Leitungsrecht, nur Entwässerung zugunsten Flst. 5437/3 und 5437/4 (Florianweg 23 und 25)

1.9 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Pflg = die im Lageplan dargestellten Flächen sind mit Hecken zu bepflanzen, die eingezzeichneten Baumstandorte sind verbindlich. Die Art der Pflanzungen ist verbindlich festgelegt und den Gehölzlisten der nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

2. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO

- 2.1 Dachform** (§ 74 Abs. 1 LBO)
FD = Flachdach mit Höhenbeschränkung
PD = Puttdach mit Höhenbeschränkung
Wärmepumpen und Solaranlagen sind als Dachaufbauten bis zu 1 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.
- 2.2 Dachgestaltung** (§ 74 Abs. 1 LBO)
Dachflächen mit Ausnahme der für die Energiegewinnung notwendigen Flächen sind extensiv begrünt auszuführen.
- 2.3 Stellplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgelegt.
- 2.4 Einfriedung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
An allen Grundstücksseiten sind nur lebende Einfriedungen (Hecken, Sträucher u. Büsche) mit Innenleitenden Maschendraht- oder Holzzaun gemäß Pflanzliste zulässig. Eventuell erforderliche Stützmauern können als Natursteinmauer oder als begrünte Betonstützmauer bis zu einer Höhe von max. 1,50 m ausgebildet werden.
- 2.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen** (§ 74 (1) 3 LBO)
Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Tiefgaragen, die auch als Gartenfläche genutzt werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,40 m zu überdecken, zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Wege, Zufahrten und Hofflächen sind in versickerungsfähigem Belag mit einem Abflussbeiwert < 0,5 herzustellen.
- 2.6 Antennenanlagen** (§ 74 (1) 3 LBO)
Es ist nur 1 Außenantenne pro Gebäude, innerhalb der Dachfläche zulässig.
- 2.7 Gebäudeabstände** (§ 74 (1) 7 LBO)
Der Gebäudeabstand zwischen den geplanten Gebäuden kann auf das Maß von 5,3 m reduziert werden, sofern die Belichtung und Beleuchtung der Aufenthaltsräume gewährleistet ist.
- 2.8 Kinderspielplatz** (§ 74 (4) LBO)
Es ist ein Kinderspielplatz entsprechend der Planzeichnung anzulegen.

3. Grünordnung § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

3.1 Grünfestsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflg = Anpflanzung einer Gehölzpflanzung, mit einer Mindestbreite von 1,50 Metern, damit ist eine 1-reihige Gehölzpflanzung möglich. Baumstandorte sind verbindlich. Es dürfen nur einheimische, hochstämmige Laubbäume mit mindestens 16-20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt werden.

3.2 Allgemeine Hinweise zur Bepflanzung

Nadelgehölze dürfen, da sie standortfremd sind, nicht angepflanzt werden. Bei der Anlage der Bepflanzungen kann durchschnittlich ein Gehölz (Gehölzliste I) je m² vorgesehen werden. Die Pflanzstandorte in den Reihen sollen zueinander versetzt angelegt werden, um die Bepflanzung stärker zu verdichten.

Alle Pflanz- und Grünflächen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser natürlich versickern kann. Die Festsetzungen zur Bepflanzung sollen dazu führen, dass sich auf den Grundstücken arten- und strukturreiche Grün- und Gartenflächen entwickeln.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Bei einer Unterschreitung des Mindestabstandes sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Wurzeln von den o. g. Anlagen fernzuhalten. Ebenso ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindesten 2 m zu Gasleitungen und von mindestens 5 m zu Strom-Kabeln gepflanzt werden. Die durch Leitungsrecht gesicherte Entwässerungsleitung ist bei geringerem Abstand zu den Bäumen entsprechend zu sichern.

3.3 Gehölzlisten

- Gehölzliste I (Pflg Heckenpflanzung):**
Großgehölze u. Sträucher:
Feldahorn, Heimbuche, Korneläsrösche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weissdorn, Liguster, Heckenkirsche, Alpenjohannisbeere, Weinrose, Acer campestre, Carpinus betulus, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Ribes alpinum, Rosa rubiginosa

- Gehölzliste II Bäume auf privaten Grundstücken:**
Spitzahorn, Mehlbeere, Winterlinde, Chin, Wildbirne, Acer platanoides „Emerald Queen“, Sorbus aria, Tilia cordata „Erecta“, Pyrus calleryana „Chanticleer“

Hinweise

Denkmalschutz - Zufällige Funde (§ 20 DSchG)
Wer im Zuge einer Baumaßnahme Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Grundwasserschutz
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt (untere Wasserbehörde) zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich. Maßnahmen, bei denen ausgehend von hydrogeologischen Erkundungen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind dem Landratsamt (untere Naturschutzbehörde) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Bodenschutz
Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4 hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens. Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagern auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

Zisternen
Aus ökologischen Gründen wird der Einbau von Oberflächen- und Regenwasserspeichern (Zisternen) empfohlen. Das gesammelte Wasser ist für die private Brauchwasserversorgung zu nutzen. Das Informationsblatt Nr. 8 Rems-Murr-Kreis (Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke) ist zu beachten. Zisternen sind nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung dem Landratsamt schriftlich anzuzeigen.

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung v. 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.12.2013 (GBl. S. 389) und durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Oben genannte Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung sowie der Örtlichen Bauvorschriften und den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und das die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ausfertigungs- und Verfahrensmerkmale

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 2 Abs. 1 BauGB) im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) vom
- Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) am
- Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans vom
- Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am
- Auslegung des Planentwurfs mit Begründung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom bis
- Der Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften ist als Satzung beschlossen worden (§ 10 Abs. 1 BauGB) am
- Der Bebauungsplan mit den Örtlichen Bauvorschriften ist durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) am

Kreis: Rems-Murr-Kreis
Stadt: Weinstadt
Gemarkung: Beutelsbach



Bebauungsplanänderung "Kirchacker IV"

Ausgefertigt: Weinstadt, den _____
.....
Deiößer, Erster Bürgermeister

gefertigt: 06.10.2017
hainrich
PLANUNGSGESELLSCHAFT
BERATENDE INGENIEURE
Dr.-Ing. Hainrich GmbH Heerstraße 100
71272 Heilbronn, Tel. 07141 206-100
Fax 07141 206-1004 Email: info@hainrich.de