

Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„HALDE V“

Entwurf vom 10.11.2017, ergänzt im Umweltbericht am 07.12.2017

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), das zuletzt durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie Friedemann, Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Halde V“ einschließlich integriertem Grünordnungsplan, Ostfildern, 10.11.2017 / ergänzt am 07.12.2017
- Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Artenschutzfachliche Beurteilung, Weinstadt-Endersbach Bebauungsplan „Halde V“, Filderstadt, Februar 2016
- Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Antrag an das Regierungspräsidium Stuttgart auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG, Bebauungsplan „Halde V“ Stadt Weinstadt, Mai 2017

- Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Artenschutzfachliche Beurteilung, Begleitung Maßnahmenumsetzung, mit Nisthilfenplan, Filderstadt, Oktober 2017; ergänzt am 7.12.2017
- Brenner Bernard Ingenieure GmbH, Weinstadt Endersbach-West, Einspurige Ausfahrt aus dem Quartier „Halde V“, Aalen 09.06.2017
- Endl, Peter, Ergänzende Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotentialanalyse zum Bebauungsplan „Halde V“ für den Bereich des Regenrückhaltebeckens, 06.10.2017
- Hinkelbein, Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Kornblumenweg, Baugebiet Halde V, Weinstadt-Endersbach, 06.12.2016
- ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Lärmschutz Baugebiet ‚Halde V‘ Weinstadt-Endersbach, Riedlingen, April 2017
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ergebnis der archäologischen Untersuchungen, Denkmalfachliche Stellungnahme, 14.11.2016
- Regierungspräsidium Stuttgart, Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme genehmigung zur Umsiedlung von Zauneidechsen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Halde V“ in Weinstadt Endersbach zu Zweck vorbereitender Bauarbeiten (Baustelleneinrichtung, Herstellung von Erschließungsanlagen) durch die Stadt Weinstadt, Stuttgart, 01.09.2017
- TerraConcept Consult GmbH, Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten, Erschließungsgebiet „Halde V“, Weinstadt-Endersbach, Februar 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 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)**.

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.

Die **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** bei Flachdächern **wird an der Oberkante Attika** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)**, sofern diese im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, oder der **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** gemessen.

Im Bereich der Geschosswohnungsbauten ist im zeichnerischen Teil die **Bezugshöhe (BZH)** in m ü. NN festgesetzt.

Im Bereich der individuellen Bauweise (Nutzungsschablonen B und teilweise C), bei denen im zeichnerischen Teil keine Bezugshöhe eingeschrieben ist, wird die **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ergibt sich aus der in der Mitte des Grundstücks gemessenen Höhenlage der Erschließungsstraße, bei Eckgrundstücken ist der maßgebliche Erschließungsstraßenabschnitt im zeichnerischen Teil eingetragen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht der Fertigfußbodenhöhe. Eine Abweichung für die Fertigfußbodenhöhe um bis zu +/- 0,15 m ist zulässig (die maximale Gebäudehöhe bezieht sich jedoch weiterhin auf die ermittelte Erdgeschossfußbodenhöhe).

Haustechnische Anlagen (incl. Brüstungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), sind bis zu einem Meter über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes, mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein. Ausnahmsweise kann auf den Rücksprung verzichtet werden, sofern die Außenwände in gleicher Höhe aneinandergelagert sind.

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): zulässig sind nur Hausgruppen
Jedes Haus der Hausgruppe hat an seiner östlichen Grundstücksgrenze

durch einen Rücksprung von 5 m Tiefe und mind. 3 m Breite zur straßen-
seitigen Baugrenze einen Versatz herzustellen. Dieser zurückversetzte
Gebäudeteil ist nur zweigeschossig mit einer maximalen Gebäudehöhe
von 6,50 m zulässig. An der westlichen Grundstücksgrenze sind die Ge-
bäude in Grenzbauweise zu errichten.

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.

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.

Offene Stellplätze können auch außerhalb der genannten Flächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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, Stellplätzen sind zulässig.

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 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

A8.1 Flächen für die Abfallbeseitigung

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

A8.2 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsfläche Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Umspannstationen und Anlagen der Telekommunikation zulässig.

A9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A9.1 Verkehrsgrün / Straßenbegleitgrün

Die öffentlichen Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung „Verkehrsgrün / Straßenbegleitgrün“ und dienen als Standort für straßenbegleitende Bäume.

A9.2 Ö1: Grünzug Nord-Süd

Die öffentlichen Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung „Grünzug / Grünverbindung“.

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Spielbereich und Aufenthaltsfläche,
- naturnaher Erholungsbereich,
- Begrünung (siehe hierzu Pflanzgebot pgf 1 A14.1)

A9.3 Ö2: Grünzug Ost-West

Die öffentlichen Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung „Grünzug / Grünverbindung“.

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Spielbereich und Aufenthaltsfläche,
- naturnaher Erholungsbereich,
- Begrünung (siehe hierzu Pflanzgebot pgf 2 A14.1)

A9.4 Ö3: Fußwegbegleitende Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung „Fußwegbegleitende Grünfläche“.

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- naturnaher Erholungsbereich,
- Begrünung (siehe hierzu Pflanzgebot pgf 3 A14.1)

A9.5 Ö4: Wall zur Gebietsabgrenzung

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wall zur Gebietsabgrenzung“ ist die Anlage eines max. 2,5 m hohen Walls zulässig.

Dieser dient als Sichtschutz und zur Begrünung.

(siehe hierzu Kapitel Pflanzgebot pfg 4 A14.1 und Einfriedung B3.3)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A10.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und in den Regenwasserkanal abzuleiten.

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

A10.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit Ausnahme der TG-Einfahrt mit wasserdurchlässigen Belägen wie offenfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A10.3 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig. (siehe hierzu auch Hinweise C10)

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 m², bei Wohnhof B von 250 m² und bei Wohnhof C von 600 m² 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. $R'_{w, res}$ 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)

A14.1 Pflanzgebot

Die als Pflanzgebote 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.

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 2,00 m verschoben werden.

Pflanzgebot 1 – Grünzug Nord-Süd Ö1

Zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets sind großkronige, mittel- und kleinkronige Bäume, wie in der Planzeichnung festgesetzt, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 100 qm Fläche sind 10 Sträucher in kleinen Gruppen zu pflanzen. Es sind vorwiegend Gehölzarten mit essbaren Früchten zu verwenden.

Der Unterwuchs ist als artenreiche Blumenwiese anzulegen, die Einsaat soll einen Kräuteranteil von mind. 30% aufweisen. Die Bäume sind wie in der Planzeichnung festgesetzt und mindestens in der Qualität Solitär Hochstamm 3mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Arten wie z. B.

Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Juglans regia	- Walnuss
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus domestica	- Speierling
Corylus avellana	- Haselnuss
Kultur-Obstbäume in Sorten Wildapfel, Wildbirne	

Straucharten wie z. B.

Corylus avellana	- Haselnuss
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Amelanchier lamarkii	- Felsenbirne
Mespilus germanica	- Mispel
Beerensträucher wie Johannesbeere, Stachelbeere	

Pflanzgebot 2 – Grünzug Ost-West Ö2

Zur Fortführung des Grünzuges im Gebiet Halde IV sind mittel- bis großkronige standortgerechte Bäume wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 100 qm Fläche sind mindestens 5 Sträucher in kleinen Gruppen zu pflanzen. Es sollen vorwiegend Gehölzarten mit essbaren Früchten Verwendung finden. Der Unterwuchs ist als artenreiche Blumenwiese anzulegen, die Einsaat soll einen Kräuteranteil von mind. 30% aufweisen. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen

Arten wie im Gebiet Halde IV festgesetzt z. B.

Sophora japonica	- Schnurbaum
Aesculus carnea	- Scharlachkastanie

Straucharten wie z. B.

Amelanchier lamarkii	- Felsenbirne
Mespilus germanica	- Mispel
Beerensträucher wie Johannesbeere, Stachelbeere	

Pflanzgebot 3 – Fußwegbegleitende Grünfläche Ö 3

Zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets und zur Fortführung der baumbestandenen Freiflächen im Gebiet Halde IV, sind Bäume wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Unterwuchs ist als artenreiche Blumenwiese anzulegen, die Einsaat soll einen Kräuteranteil von mind.

30% aufweisen. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen

Arten ggfls. in geeigneten Sorten wie z. B

Tilia cordata	- Winterlinde
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Mehlbeere

Pflanzgebot 4 –Wall zur Gebietsabgrenzung (pfg4 und Ö4)

Der Wall ist zu begrünen und die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten. Zur Ergänzung der Ortsrandeingrünung der straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Landesstraße sind Bäume gem. Planzeichnung in der Fläche Ö 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Zusätzlich sind pro 100 qm Fläche sind 20 Sträucher in kleinen Gruppen zu pflanzen. Es sollen vorwiegend gebietsheimische Gehölzarten Verwendung finden. Für den Unterwuchs ist eine geeignete krautreiche Ansaatmischung mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Baumarten wie z.B.

Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuss
Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde

Straucharten wie z. B.

Corylus avellana	- Haselnuss
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

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

Pflanzgebot 5 (pfg 5)– Begleitgehölze auf privaten Grundstücken

In Fortführung der Grünzüge und Pflanzflächen sind auf den im Plan festgesetzten privaten Grundstücksflächen als Begleitgrün und zum Sichtschutz Hecken aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Baumarten ggfls. in geeigneten Sorten wie z. B

Tilia cordata	- Winterlinde
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Mehlbeere

Straucharten wie z. B.

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Beerensträucher wie Johannesbeere, Stachelbeere	

Pflanzgebot 6 (pfg 6) – Ranker auf privaten Grundstücken

In Fortführung der Grünzüge und Pflanzflächen sind auf den im Plan festgesetzten privaten Grundstücksflächen als Begleitgrün und zum Sichtschutz Rankpflanzen an Einfriedungen und Carports zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Rank- und Schlingpflanzenarten wie z. B.

- Clematis in Sorten - Waldrebe
- Actinidia - Kiwi, Strahlengriffel
- Lonicera - Geißblatt
- Parthenocissus - dreilappiger und fünfblattiger wilder Wein
- Rosa in Sorten - Kletterrosen
- Rubus - Brombeere

Pflanzgebot 7 - Dachbegrünung

Die Flachdächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sind mit einem Mindestaufbau von mindestens 10 cm Pflanzsubstrat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Tiefgaragen sind mit einem Mindestaufbau von 40 cm Pflanzsubstrat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, sofern die Flächen nicht Erschließungszwecken dienen. Dächer von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind ebenfalls zu begrünen.

Pflanzgebot 8 (pfg 8) – Straßenbaum

Zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets mittelkronige, standortgerechte als Straßenbaum geeignete Bäume wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen

Arten ggfls. in geeigneten Sorten wie z. B.

- | | |
|---------------------|-------------|
| Corylus colurna | - Baumhasel |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |

Pflanzgebot 9 (pfg 9) – Straßenbaum Quartier

Zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets mittelkronige, standortgerechte, als Straßenbaum geeignete Bäume wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen

Arten wie z. B.

- Robinia pseudoacacia 'Frisia' - Gold-Scheinakazie

Pflanzgebot 10 (pfg 10) – Quartiersplatz

Die Bäume sind wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es soll eine Arte mit besonderem Blühaspekt oder auffälliger Herbstfärbung zur Verwendung kommen. Die klein- bis mittelkronigen Bäume sind mindestens in der Qualität Solitär Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Art wie z. B.

Prunus Arten

- Jap. Zierkirschen, Zierpflaume

Pflanzgebot 11 - Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Zur Durchgrünung des Gebiets ist je angefangene 700 m² Grundstück mindestens ein Laubbaum, bevorzugt ein Obsthochstamm auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baumstandorte auf den Grundstücken können angerechnet werden.

Anteilig hiervon müssen in den Flächen für Gemeinschaftsanlagen Wohnhof A, Wohnhof B und Wohnhof C je 2 Bäume gepflanzt werden. Die Tiefe der Baumquartiere auf Tiefgaragen ist mit mindestens einem Meter durchwurzelbarem Raum herzustellen.

A14.2 Pflanzbindung

Die vorhandenen im Plan gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind aufgrund ihrer Größe, Alters oder Vitalität dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bzw. der Anlage von Stellplätzen eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für Bäume, die dennoch Schaden erleiden oder auch zukünftig durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist die gleiche Baumart neu anzupflanzen oder gleichwertiger Ersatz zu leisten und dauerhaft zu erhalten.

pb 1 Pflanzbindung – Einzelbaum

Der vorhandene Laubbaum an der östlichen Ecke auf der Freifläche ist zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

A15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenerbauten gemäß Planeintrag festgesetzt.

Bei einem baulichen Eingriff in die Flächen, in denen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenerbauten zulässig sind, ist die Statik bzw. Stabilität der öffentlichen Verkehrsflächen langfristig zu sichern.

A16 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.

Frei auskragende Dachüberstände sind bis zu 0,40 m zulässig.

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 A14.1, pfg 7.

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 m² 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 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) und der in den Hinweisen dargestellten Artenverwendungsliste anzulegen und dauerhaft als flächig begrünzte Vegetationsfläche zu unterhalten.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

B3.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Der Standort der beweglichen Abfallbehälter auf den privaten Flächen ist einzuhausen.

B3.3 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind Hecken- und Strauchpflanzungen zulässig. Als Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind nur Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zulässig. Drahtzäune sind zulässig, sofern diese in eine Hecke integriert sind. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich des Walls (öffentlichen Grünfläche 4 (Ö4) und Fläche für Pflanzgebot 4 (pz 4)) sind keine toten Einfriedungen zulässig. (Vgl. Kapitel A9.5 und A14.1)

B4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m² sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich hierdurch eine Bruchzahl, so wird bei Gebäuden mit 2 Wohnungen aufgerundet und bei Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen abgerundet.

Für Gebäude mit einer Wohnung sind grundsätzlich 2 Stellplätze nachzuweisen. Hierbei werden sogenannte „gefangene“ Stellplätze angerechnet.

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.

Für die öffentlichen Flächen wird ein Bodenmanagementkonzept inkl. Bodenverwertungskonzept durch einen Sachverständigen erstellt sowie eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen bodenkundlichen Sachverständigen durchgeführt.

C3 Geologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Löss unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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.

C4 Grundwasser

Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von geplanten oder bestehenden Wasserschutzgebieten.

Im Plangebiet sind die Gesteine der Grabfeld-Formation von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit überdeckt. In der Grabfeld-Formation können sulfathaltige Gesteine (mit Gips und Anhydrit) und somit betonangreifendes Grundwasser auftreten. Außerdem sind infolge von Wasserzutritt Geländehebungen durch Volumenzunahme bei der Umwandlung von Anhydrit in Gips oder Geländesenkungen durch Gipsauslaugung möglich.

C5 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Dachbegrünung im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C6 Doppelhäuser

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

C7 Gestaltungsrichtlinie

Die über die Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften hinausgehenden Gestaltungsrichtlinien und -anregungen für Gebäude und freiräumliche Bereiche sind zu beachten.

C8 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen ist vom Antragsteller ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen vorzulegen.

Dieser soll vorzugsweise enthalten:

- die zu erhaltenden, zu entfernenden und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher mit Angaben zu ihrer Art und Größe;
- Angaben zur Veränderung der Grundstücksoberfläche;
- Angaben zu befestigten Flächen (Terrassen, Wege, Aufstellbereiche) und Nebenanlagen in ihrer Lage und Materialwahl.

Als standortgeeignete Baum- und Straucharten können bei der Neupflanzung von Hecken Gehölze der Pflanzliste im Anhang sowie bei Baumpflanzungen bevorzugt Obsthochstämme entsprechend der Spezifikation A14.1 Pflanzgebot 11 verwendet werden.

Die Gestaltungsrichtlinien (C7) sind zu beachten.

C9 Richtfunk

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Richtfunktrassen (siehe Kapitel 4.6 der Begründung). Die Planung und Positionierung von Baukränen ist mit der ausführenden Baufirma abzustimmen.

C10 Artenschutz

Um negative Wirkungen auf Tiere durch die angebrachte Beleuchtung zu minimieren, ist Folgendes zu beachten:

- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70 °)
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln nach neuestem Stand der Technik und mit möglichst großer Wellenlänge
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen

C11 Versorgungslleitungen, 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.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	15.12.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	27.01.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	10.07.2017 - 11.08.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	27.06.2017 - 11.08.2017
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

Nachfolgende gebietsheimische Straucharten werden für das Gemeindegebiet Weinstadt zur Verwendung von Hecken und Strauchpflanzungen empfohlen.

Im Bereich von Spielplätzen ist auf die Verwendung ungiftige Gehölze zu achten!

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus (nicht auf Spielplätzen)
Liguster	-	Ligustrum vulgare (nicht auf Spielplätzen)
Hundsrose	-	Rosa canina
Schlehe	-	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana