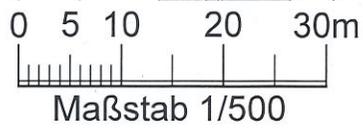
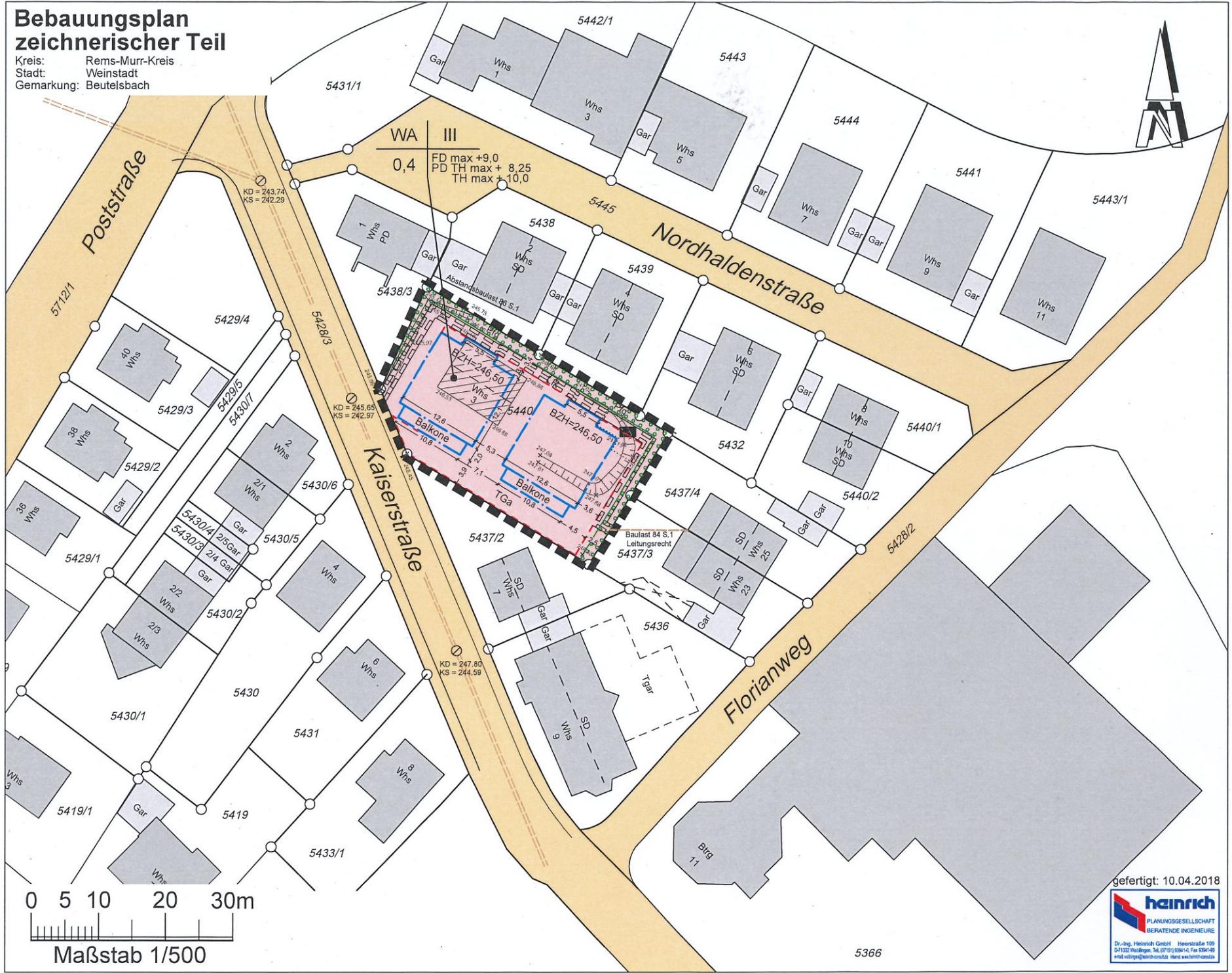


Bebauungsplan zeichnerischer Teil

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



gefertigt: 10.04.2018

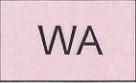
henrich
PLANUNGSGESellschaft
BERATENDE INGENIEURE

Dr.-Ing. Heinrich GmbH Heeresstraße 109
62132 Wiesbaden, Tel. (07161) 938414 Fax 938499
e-mail: info@henrich-stadt.de www.henrich-stadt.de

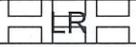
Planzeichenerklärung § 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-11 BauNVO)

	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 TH max. + 8,25 FH max. + 10,0	Pulldach mit Höhenbeschränkung § 74 LBO
BZH= 246,50	Bezugshöhe § 18 BauNVO

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) § 9 (1) 2 BauGB überbaubare Grundstücksfläche, teilweise mit Nutzungsbeschränkung
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage und Zufahrt § 9 (1) 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Spielflächen § 9 (2) BauGB
	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (LR) § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pfg) § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB
	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 Pultdach bezogen auf die BZH
+ 10,0 = Firsthöhe bei Pultdach 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)
Pfg = die im Lageplan dargestellten Flächen sind mit Hecken zu bepflanzen,
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 = Pultdach 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 Grundstückseiten sind nur lebende Einfriedungen (Hecken, Sträucher u. Büsche)
mit innenliegenden 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

Pfg = Anpflanzung einer Gehölzpflanzung, mit einer Mindestbreite von 1,50 Metern, damit ist eine 1-reihige Gehölzpflanzung möglich.

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.

3.3 Gehölzlisten

Gehölzliste I (Pfg Heckenpflanzung):

Großgehölze u. Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weissdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Weinrose	Rosa rubiginosa

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 Lagen 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 Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke

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



Bebauungsplan "Kirchäcker IV - 1. Änderung"

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

Ausgefertigt:
Weinstadt, den ____.

.....
Deißler, Erster Bürgermeister

gefertigt: 10.04.2018

