

Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„HALDE IV – 2. ÄNDERUNG“

vom 16.05.2018

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **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), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.

3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit Stand vom 16.05.2018
- Verkehrsuntersuchung zum geplanten Kinderhaus Halde IV in Weinstadt vom 23.08.2017, brenner BERNARD ingenieure GmbH
- Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse vom 25.08.2017, PE Peter Endl (Dipl. Biol.)

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:

WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 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.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse.

A3 Bauweise

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

o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

A5 Stellplätze und Garagen

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

Stellplätze und **oberirdische Garagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

A6 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Gebäude und andere bauliche Anlagen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ vereinbar sind.

A7 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Eine bauliche Nutzung der im zeichnerischen Teil eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche ist nicht zulässig. Erdniveauperänderungen zur angrenzenden Straßenhöhe sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Weinstadt und der Leitungsträger zu belasten.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Stellplätze und Garagenzufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenabfahrten) dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material (Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster und dgl.) hergestellt werden.

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 – Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. 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 gleichwertig 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 Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind einheimische Laubbäume anzupflanzen.

Vorgeschlagen werden:



Nr. 5 = Scharlachkastanie



Nr. 11 = Bergahorn, Feldahorn

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

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B1.1 Einfriedungen

Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen tote Einfriedungen in Form von Mauern nur mit einer maximalen Höhe von 0,5 m errichtet werden.

Sonstige tote Einfriedungen, wie Zäune müssen in eine Bepflanzung eingebunden sein oder hinter eine Bepflanzung gesetzt werden und einen Mindestabstand zu den öffentlichen Flächen von 1,0 m aufweisen.

B2 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.

C HINWEISE

C1 Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes.

Im gesamten Plangebiet sind die Gesteine der Grabfeld-Formation von quartären Lössablagerungen unbekannter Mächtigkeit verdeckt. In Gesteinen der Grabfeld-Formation können sulfathaltige Gesteine (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.

C2 Bodenschutz bei Baumaßnahmen

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) zu berücksichtigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer „Vor-Ort-Verwertung“ ist dabei grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z.B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden können.

Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Grundlage für die Beurteilung der Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die zweite, dritte, vierte Verwaltungsvorschrift zum Bodenschutzgesetz sowie die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (Technische Regeln) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall.

C3 Altlasten

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Altlasten festgestellt, so ist dies dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis (Umweltschutzamt und Gesundheitsamt) mitzuteilen.

C4 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals nach § 2 DSchG (Südteil) bzw. eines Prüffalls der archäologischen Denkmalpflege (Nordteil). In der Vergangenheit wurden auf den Gewannen „Lus-säcker“ sowie „Äußere Halde“ ausgedehnte Siedlungsplätze der Jungsteinzeit (5500 – 1800 v.Chr.) angetroffen und u.a. anlässlich der Umsetzung der Bebauungsplanes zu „Halde II“ auch wissenschaftlich untersucht. Dabei wurden Baustrukturen in Form von Gruben und Pfostenstellungen aber auch Werkzeuge und Hausrat aus vorgeschichtlicher Zeit dokumentiert und geborgen. Aufgrund der Tatsache, dass die im Plangebiet „Halde IV“ bestehende Bebauung/Nutzung nur partiell und wenig tief reichende Bodeneingriffen verursachte, ist hier weiterhin mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Die Flächen zum Denkmalschutz werden im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

Das Landesamt für Denkmalpflege regt daher an, frühzeitig ggf. in Zusammenhang mit geologischen Untersuchungen in jedem Fall jedoch im Vorfeld sämtlicher Bodeneingriffe (wie der Suche nach Kampfmittel, der Terrassierungen, dem Neubau von Wege- oder Parkplatzflächen, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers einen Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich durchzuführen. Für diese Arbeiten in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege sollte ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freigehalten werden, da ggf. mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist.

Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist daher im Interesse der Stadt als Planungsträger sowie der späteren Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können.

Sollten sich bei diesen vorgezogenen Untersuchungen archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen daher schon jetzt darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden müssen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Andreas Thiel (mailto: andreas.thiel@rps.bwl.de).

C5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Deren Gesteine werden vollständig von Löss unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	05.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	11.10.2017
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	05.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	11.10.2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	19.10.2017 - 24.11.2017
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	09.10.2017 – 24.11.2017
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, Erster Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB