

**Stadt Weinstadt**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „BIRKELSTRASSE“

**vom 11.02.2019**

## 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)**

Das Verfahren wird gem. § 245 c Abs. 1 BauGB nach den Rechtsvorschriften des 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) geführt.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**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. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## 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 **Anhang zum Bebauungsplan**

- Pflanzenliste

## 4 **Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften**

- Begründung vom 17.01.2019 mit Umweltbericht einschließlich integriertem Grünordnungsplan, König und Partner, Stuttgart 11.12.2017, redaktionell ergänzt am 29.01.2018 und 16.01.2019
- 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

- Dr. Acocella, Stellungnahme zur Erweiterung der Verkaufsfläche für die Beutelsbacher Fruchtsaftkellerei GmbH, 21.03.2018
- ISIS Ingenieurbüro für Schallschutz, Lärmschutz Bebauungsplan Birkelstraße Weinstadt in Weinstadt-Endersbach, Riedlingen, August 2018
- 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 GE - 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, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerplätze, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- 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 (siehe hierzu auch A 9.1).

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

- Einzelhandelsbetriebe (zu den Ausnahmen vgl. A1.3),
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen,
- genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz,
- bewirtschaftete Parkieranlagen,
- selbständige Parkhäuser,
- selbständige Lagerhäuser,
- selbständige Lagerplätze,
- 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.

## A1.2 Erweiterter Bestandschutz

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 8,0 m Höhe entsprechend dem im Plan dargestellten Eintrag zusätzlich errichtet werden.

## A1.3 Handwerkerprivileg

§ 8 Abs. 2 iV.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Verkaufsflächen für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden/verarbeitenden Gewerbes für am Betriebsstandort selbst produzierte Waren oder – bei Handwerksbetrieben - eingekauften, i.d.R. in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit des Betriebes stehende Waren können wie folgt ausnahmsweise auf einer deutlich untergeordneten Fläche zugelassen werden:

- (1) Für alle Sortimente - mit Ausnahme des Sortimente Nahrungs- und Genussmittel - werden als untergeordnet in diesem Sinne max. 10% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch 180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beurteilt.

Eine Verkaufsfläche über 180 m<sup>2</sup> bis zu 350 m<sup>2</sup> (bei max. 10% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche) kann zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Weinstadt hat.

- (2) Für Betriebe, die im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel produzieren bzw. verarbeiten, kann eine Verkaufsfläche bis zu 350 m<sup>2</sup> (bei max. 10% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche) zugelassen werden. Im Rahmen der Genehmigung ist immer ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in der Stadt Weinstadt zu erwarten sind.

Definition: Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, sowie diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

## A1.4 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  $L_{EK}$  beschrei-

ben die im Nachweisverfahren anzusetzenden zulässigen, immissionswirksamen Schallabstrahlungen pro m<sup>2</sup> der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche.

Emissionskontingente L<sub>EK</sub> für den Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) dB(A) zu je m<sup>2</sup>

| Teilfläche i | Emissionskontingent L <sub>EK, i</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup><br>(zulässiger L <sub>WA</sub> ) |        |
|--------------|---|--------|
|              | 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<sub>EK</sub> um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

Referenzpunkt

| X          | Y          |
|------------|------------|
| 3527073,20 | 5408784,48 |

Sektoren mit Zusatzkontingenten

| Sektor | Anfang | Ende  | EK,zus,T | EK,zus,N |
|--------|--------|-------|----------|----------|
| A      | 30,0   | 110,0 | 11       | 12       |
| B      | 110,0  | 225,0 | 12       | 8        |
| C      | 225,0  | 315,0 | 5        | 3        |
| D      | 315,0  | 345,0 | 1        | 0        |
| E      | 345,0  | 30,0  | 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 Immissionsorte j im Richtungssektor k L<sub>EK,i</sub>, durch L<sub>EK,i</sub> + L<sub>EK,zus,k</sub> zu ersetzen ist.

**Hinweis:** Hier wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom August 2018 verwiesen.

**Hinweis:** Die DIN 45691 Geräuschkontingentierung wird im Stadtbauamt Weinstadt, Sachgebiet Stadtplanung, Poststraße 17, II. OG 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<sub>max</sub>)

### 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 Grundflä-

chen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2, u. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3).

## **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.

Die zulässige Gebäudehöhe kann ausnahmsweise um bis zu 0,5 m erhöht werden, wenn dies Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise dient.

## **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.)

Ausnahmsweise können Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen im Bereich des Anbauverbots zugelassen werden.

### **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, wassergebundene 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 im Anhang 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 Gewerbegebiet nördlich der Planstraße ist das unbelastete Oberflächenregenwasser dem Regenwasserkanal, der entlang der Rems geführt wird, zuzuleiten. Im Gewerbegebiet südlich der Planstraße 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. Schotterrasen, 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/m<sup>2</sup> 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**

Die eingetragene Fläche Gehrecht **GR 3** ist zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und kann außerhalb der Pflanzfestsetzung pz 2 um bis zu 3 Meter verschoben werden.

### **A8.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GR/FR/LR 4**

Die eingetragene Fläche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **GR/FR/LR 4** ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Weinstadt und der Stadtwerke Weinstadt zu belasten.

## **A9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf die Hinweise D 12 wird verwiesen.

### **A9.1 Verkehrslärm**

Für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung sind die Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräumen vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen der Bundesstraße B 29 durch geeignete Maßnahmen (wie Grundrissorientierung, Vorgehängte Schallschutzelemente oder Festverglasung (nicht offenbar) in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung) zusätzlich zu den Anforderungen der DIN 4109 (siehe unter Hinweise D12) insoweit zu schützen, dass keine Gesundheitsgefahr besteht.

## **A9.2 Gewerbelärm**

Eine Bebauung der Fläche A 2 mit schutzbedürftigen Nutzungen (zum Beispiel Büros) im Bereich bis zu einem Abstand von 15 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.

## **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 m<sup>2</sup>) 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).

Im Bereich der Fläche pz3 ist ausnahmsweise ein (1) Anschluss der gewerblichen Flächen an die öffentliche Verkehrsfläche durch eine Grundstückszufahrt von bis zu 10 m Breite zwischen den Baumstandorten zulässig.

### **Pflanzzwang pz4 - Gehölzstreifen zwischen Grundstücken**

Im Gewerbegebiet nördlich der Planstraße 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 Gewerbegebiet nördlich der Planstraße sind zur Planstraße hin die Gebäudefronten parallel zu der fassadenmittigen Straßentangente auszurichten. Die Länge der Straßenfassade muss mindestens  $\frac{3}{5}$  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 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **C1 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, wird der gesamte Planbereich bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überflutet. Er liegt demnach in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 WHG.

## **D HINWEISE**

### **D1 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

## D2 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.

Bezüglich des Wiedereinbaus von Bodenmaterial vor Ort ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwertung von Bodenmaterial unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Bestimmungen gem. „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VWV Boden) einzuhalten. Dies bedeutet, dass hier nur Bodenmaterial welches unter die Einbaukonfiguration  $\leq$  Z.1.1 fällt, eingebaut werden darf. Die Bestimmungen der VWV Boden sind ausschließlich dann anzuwenden bzw. maßgeblich, wenn es sich um die Verwertung von Bodenmaterial unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht oder um eine Verwertung im Zusammenhang mit einem technischen Bauwerk handelt. Die Kriterien nach VWV Boden sind daher nicht für die (Wieder-)herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht relevant.

Bezüglich des geplanten Wiedereinbaus von Oberbodenmaterial zur Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. zur Rekultivierung wird darauf hingewiesen, dass hierfür das bei der Maßnahme anfallende Oberbodenmaterial verwendet werden kann, sofern der Wiedereinbau an Ort und Stelle erfolgt und zusätzlich die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Nutzungsszenarium: Kinderspielfläche) eingehalten werden.

Wird zusätzlich externes Oberbodenmaterial eingebaut, ist darauf zu achten, dass die Herkunft des Materials klar nachvollziehbar ist und die Vorsorgewerte gemäß Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten werden.

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.

Die Zwischenlagerung von Ober- und Unterbodenmaterial ist mit dem Landratsamt, Amt für Umweltschutz, mitzuteilen und entsprechend abzustimmen.



Vorgaben zur Nachsorge bzw. Rekultivierung der in Anspruch genommenen Flächen wird durch eine entsprechende Bodenschutz-Auflage in der Genehmigung geregelt.

Des Weiteren wird auf das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis verwiesen. (Im Internet unter <https://www.rems-murr-kreis.de/bauen-umwelt-verkehr/umweltschutz/altlasten/> ... zu finden)

### D3 **Geologische Untergrundverhältnisse**

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

Verkarstungserscheinungen (offene und lehmgefüllte 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.

### D4 **Altlasten**

Die festgestellten Belastungen machen 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 wieder zu verwerten bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Es ist mit versorgungsrelevanten Verunreinigungen zu rechnen. Erdarbeiten sind rechtzeitig **mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für 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.).

Bezüglich der zukünftigen Nutzung als Park- und Freizeitanlage im Allgemeinen und als Kinderspielfläche im Besonderen ist eine Gefährdung des Wirkungspfad Boden-Mensch im Bereich der nicht überbauten Flächen nicht auszuschließen. Deshalb sind für die betroffenen Flächen Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen sind im Einzelnen mit dem Landratsamt abzustimmen. Um bei der zukünftigen Nutzung eine Gefährdung des Wirkungspfad Boden-Mensch in den unversiegelten Freiflächen dauerhaft ausschließen zu können, sollte aus Vorsorgegründen eine 50 cm mächtige Schicht aus unbelastetem, kultivierbarem Bodenmaterial aufgebracht werden.

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse wird für die Teilfläche „Birkelspitze“ der Wirkungspfad Boden-Mensch mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Neubewertung bei Nutzungsänderung“ bewertet. Werden die Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen wie im Gutachten beschrieben ausgeführt, bestehen gegen die zukünftige Nutzung aus Sicht der Altlastenbearbeitung keine Bedenken. Eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten durch einen in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen ist zwingend erforderlich. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, ein Abschlussbericht des Sachverständigen vorzulegen.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster wurde die Teilfläche Birkelspitze von der Gesamtfläche abgesplittet und wird zukünftig unter dem Flächennamen „Birkelstraße/Teilfläche Birkelspitze“, Flächennummer 02208-007 geführt. Der Handlungsbedarf für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser „B-Belassen mit Entsorgungsrelevanz“ und Boden-Mensch „B-Belassen und Neubewertung bei Nutzungsänderung“ bleiben unverändert.

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.

Ein Teil des 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 nördliche Teilbereich (verfüllter Werkkanal auf Flst. Nr. 7451/7) des Altstandorts „Birkelstraße 21A“ war bisher, aufgrund vorangegangener Untergrunderkundungen aus dem Jahr 2014, grundsätzlich mit Handlungsbedarf „DU-Detailuntersuchung“ zu bewerten. Im Zuge der geplanten Veräußerungen der Grundstücke wurden die künstlichen Auffüllungen innerhalb des Werkkanals ausgebaut und der Bereich rückverfüllt. Die Teilfläche des nördlichen Werkkanals kann somit als vollständig saniert angesehen werden und wird künftig im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf „A-Ausscheiden nach Sanierung“ unter dem Flächennamen Birkelstraße 21A, Werkkanal“ Flächennummer 02208-08 geführt.

Auf dem Flst. Nr. 7451/6 wurden neben dem hier noch nicht erkundeten Werkkanal noch zwei weitere Verdachtsflächen festgestellt. Hierbei handelt es sich um die Verdachtsfläche 1 (Ölabscheider südlich Gebäude 8) und die Verdachtsfläche 2 (Kraftwerk/Trafohaus (Gebäude 8)). Für den Bereich der Verdachtsfläche 1 liegen bereits Erkundungsergebnisse vor. Die Verdachtsfläche 2 ist jedoch noch nicht erkundet. Um Aussagen für die Gefährdung des Grundwassers auf der Gesamtfläche treffen zu können, sind vor einer Umnutzung weitere Erkundungen im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung durchzuführen. Aktuell ist die Gesamtfläche aufgrund der derzeit bestehenden Versiegelung im BAK unter der Flächenbezeichnung **„Birkelstraße/Teilfläche Kraftwerk/Trafohaus Gebäude 8“** mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ erfasst.

Der Bereich Altstandort **„Birkelstraße / Teilfläche Kraftwerk / Trafohaus Gebäude 8“** (Flächennummer 02208-006) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans markiert.

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

## **D5 Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

## **D6 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.

## **D7 Gasdruckregelanlage**

Im Nord-Osten der Gewerbebebietsfläche 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.

## **D8 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.

## D9 Artenschutz

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

## D10 Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge

Der Vorhabenbereich wird nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sind zu beachten. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens sind Vorsorgemaßnahmen aufzuzeigen, um erhebliche Sachschäden auszuschließen. Hierbei sind die technischen Möglichkeiten nach Art und Funktion der Anlage sowie die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen zu berücksichtigen.

Das Merkblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis ist im Internet unter <https://www.rems-murr-kreis.de/bauen-umwelt-verkehr/umweltschutz/hochwasserschutz/...> zu finden

## D11 Richtfunktrassen

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Richtfunktrassen.

Maßnahmen im Geltungsbereich sind vor und während der Durchführung mit den Richtfunkbetreibern, die bei der Bundesnetzagentur abzufragen sind, abzustimmen (siehe Kap. 6.7 der Begründung).

## D12 Schallschutz

Zum Schutz der Wohn- und Büroräume und Ähnliches vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Nahbereich der Bundesstraße B29 maßgebliche Außenlärmpegel tags über 70 dB(A) und nachts über 60 dB(A) (LPB V) zu erwarten sind. Dies stellt eine Schallbeeinträchtigung im gesundheitsgefährdeten Bereich dar. Auf die Festsetzung A9.1 wird verwiesen.

**Hinweis:** Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom August 2018 wird verwiesen. In dieser ist die Darstellung der Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Ermittlung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm enthalten.

## **D13 Grundwasserschutz / Kommunale Abwasserbeseitigung**

Gemäß der Verordnung zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser ist für die Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers oder der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierfür ist ein formloser Antrag einschließlich Planunterlagen in 3-facher Form beim Amt für Umweltschutz einzureichen.

- Beschreibung
- Übersichtsplan mit Einleitungsstelle ins Gewässer M 1:500
- Entwässerungsplan M 1:100

Auf dem Flurstück befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, 10 m westlich des Gebäudes 13 der Betriebsbrunnen der ehem. Fa. Birkel. Das Landratsamt wird sich mit dem Eigentümer ins Benehmen setzen, wie der Brunnen im Falle einer Überbauung behandelt werden sollte.

## **E VERFAHRENSMERKMALE**

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat<br>§ 2 Abs. 1 BauGB   | 15.12.2011               |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses<br>§ 2 Abs. 1 BauGB  | 22.12.2011               |
| Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit<br>§ 3 Abs. 1 BauGB  | 13.01.14 - 14.02.14      |
| Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger<br>öffentlicher Belange<br>§ 4 Abs. 1 BauGB  | 13.01.14 - 14.02.14      |
| Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat<br>§ 3 Abs. 2 BauGB   | 20.07.2017               |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung<br>§ 3 Abs. 2 BauGB   | .....                    |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>§ 3 Abs. 2 BauGB  | 03.08.2017 - 04.09.2017  |
| Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange zum Planentwurf und<br>Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung<br>§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB                        | Schreiben vom 21.07.2017 |
| Beschluss zur erneuten Offenlage durch den Gemeinderat<br>§ 4a Abs. 3 BauGB iVm § 3 Abs. 2 BauGB  | 14.12.2017               |
| Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung<br>§ 4a Abs. 3 BauGB iVm § 3 Abs. 2 BauGB  | .....                    |
| Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 14.12.2017<br>§ 4a Abs. 3 BauGB iVm § 3 Abs. 2 BauGB   | 02.01.2018 – 22.01.2018  |
| Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und<br>sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der<br>erneuten öffentlichen Auslegung<br>§ 4a Abs. 3 BauGB iVm § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB | Schreiben vom 18.12.2017 |
| Beschluss zur 2. erneuten Offenlage durch den Gemeinderat<br>§ 4a Abs. 3 BauGB iVm § 3 Abs. 2 BauGB   | 25.10.2018               |
| Ortsübliche Bekanntmachung der 2. erneuten öffentlichen Auslegung<br>§ 4a Abs. 3 BauGB iVm § 3 Abs. 2 BauGB   | .....                    |
| 2. Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 19.09.2018<br>§ 4a Abs. 3 BauGB iVm § 3 Abs. 2 BauGB  | 08.11.2018 - 30.11.2018  |

Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der  
2. erneuten öffentlichen Auslegung Schreiben vom 05.11.2018  
§ 4a Abs. 3 BauGB iVm § 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 entspricht (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

# F 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 |  |
|-----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------|--|
| <b>Bäume</b>                | <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                            |                          |  |
|                             | <b>Sträucher</b>                      | <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