

Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„BENEDIKT-AUCHT- WIESEN“

Vorentwurf vom 03.06.2019

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)** 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 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung, incl. Umweltbericht (folgt)
- Stellungnahme mit Sicherheitsvorschriften und Hinweisen für Bauten im Bereich des Schutzstreifens von Hochspannungsleitungen vom 07.01.2019, Transnet BW GmbH, Stuttgart

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.

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 A10). Die Wohnungen sind zahlenmäßig je Betrieb auf eine (1) begrenzt.

Ausnahme können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtige Anlagen, soweit
 - sie einem zulässigen Betrieb untergeordnet sind, d.h. die Anlagenfläche 10 % der betrieblich genutzten Gebäudefläche nicht überschreitet,
 - die Anlage vollständig eingehaust ist,
 - die Anlage die geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschreitet,
 - die Anlage das Verkehrsaufkommen um nicht mehr als einen LKW pro Tag erhöht,
 - der nächtliche Betrieb der Anlage ausgeschlossen ist,
 - die Anlage über keinen störfallrelevanten Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG verfügt.

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

- Einzelhandelsbetriebe (zu den Ausnahmen vgl. A1.2),
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen,

- genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Anlagen nach der 4. BImSchV und Anlagen, die nach § 23b BImSchG einer Genehmigung bedürfen), soweit sie nicht unter den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Kleintierkrematorien,
- bewirtschaftete Parkieranlagen,
- selbständige Parkhäuser,
- selbständige Lagerhäuser,
- selbständige Lagerplätze; offene, einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen, untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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 Handwerker- und Dienstleisterprivileg

§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Verkaufsflächen für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebe des produzierenden/verarbeitenden Gewerbes für am Betriebsstandort selbst produzierte Waren oder – bei Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben - 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 pro Betrieb, höchstens jedoch 180 m² Verkaufsfläche beurteilt.

Eine Verkaufsfläche über 180 m² bis zu 350 m² (bei max. 10% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche pro Betrieb) kann zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Weinstadt hat.

Die Überschreitung der 10 % und/oder 350 m² der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche pro Betrieb durch die Verkaufsfläche kann zudem ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies für die Ausführung des Handwerks oder der Dienstleistung notwendig ist. 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.

- (2) Für Betriebe, die im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel produzieren bzw. verarbeiten, kann eine Verkaufsfläche bis zu 350 m² (bei max. 10% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche pro Betrieb) 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.

A2 Zulässigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen („Fremdkörperfestsetzung“)

(§ 1 Abs, 10 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können für die im Plan **mit B gekennzeichneten vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen** des unzulässigen Logistikbetriebes Erweiterungen und bauliche Änderungen ausnahmsweise zugelassen werden.

A3 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,
- Mindestmaß der Geschossflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen (GH_{max})

A3.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A3.2 Geschossflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Geschossflächenzahl als maximal zulässige Geschossflächenzahl festgesetzt.

A3.3 Mindestmaß Geschossflächenzahl / Geschossfläche

(§ 16 Abs. 4 BauNVO)

- (1) Für die Geschossflächenzahl ist ein Mindestmaß von 0,4 festgesetzt.
- (2) Die Geschossfläche muss zur überbauten Grundfläche der Hauptgebäude ein Verhältnis von min. 1,2 betragen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zuzüglich der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden

Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die weniger als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen. Diese Flächen sind nicht mitzurechnen.

A3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe (GHmax)** entsprechend den Planeinschrieben und der festgesetzten Bezugshöhe (BZH).

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist die in der Mitte der Gebäudefassade gemessene Straßenhöhe der Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken und sonstigen zweiseitig erschlossenen Grundstücken ist der **maßgebliche Erschließungsstraßenabschnitt** im zeichnerischen Teil eingetragen.

A4 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone ist festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

A5 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.

A5.1 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“ zulässig.

Ausnahmsweise können Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

A5.2 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 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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.

A6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen, Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege sowie Verkehrsgrün sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A6.1 Zufahrten zu Grundstücken

Der Anschluss der gewerblichen Flächen an die öffentliche Verkehrsfläche ist je Grundstück mit einer Breite von bis zu 10 Meter zulässig.

A6.2 Zufahrtsverbot

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Aufenthaltsfläche,
- naturnaher Erholungsbereich,
- Sicherungsfläche für bestehende Gehölze und Wiesenflächen.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A8.1 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.

A8.2 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.

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.

A8.3 CEF-Maßnahmen zum Artenschutz

Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen.

A8.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung des Plangebiets sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. LED-Lampen, zu verwenden.

A9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Leitungsrechte sind mit Leitungsrechten zugunsten der Energie- und Wasserversorger sowie der Stadt Weinstadt zu belasten.

A10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 E8) insoweit zu schützen, dass keine Gesundheitsgefahr besteht.

A11 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)

A11.1 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.

A11.2 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 – Randeingrünung

Die mit pz1 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind vollflächig mit Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen (1 Strauch / 1,5 m²) und als freiwachsende Hecken extensiv zu pflegen.

Pflanzzwang: pz2 – Randeingrünung Erschließungsstraße

Die mit pz2 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind vollflächig zu begrünen.

Pflanzzwang: pz3 - Begrünung von Stellplatzflächen St und sonstigen Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit einem mittel- bis großkronigen Laubbaum gemäß **Pflanzenliste** zu bepflanzen. Entsprechend Planeinschrieben ist wie folgend zu begrünen:

- Für jeweils 4 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 nicht durch Stellplätze oder Grundstückszufahrten genutzt werden, sind sie bodendeckend zu begrünen. Je 70 m² Grünfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Pflanzzwang: pz4 - Gehölzstreifen zwischen Grundstücken

Im Gewerbegebiet ist entlang einer der Grundstücksgrenzen zu den benachbarten Gewerbegrundstücken ein mindestens 2 m breiter Streifen von Bebauung frei zu halten und durch Anpflanzung standortheimischer Sträucher vollflächig zu begrünen (1 Strauch / 1,5 m², Arten gemäß Pflanzenliste). Zusätzlich zu den Sträuchern ist alle 10 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).

Sind aufgrund der Pflanzzwänge pz 1 „Randeingrünung“, pz2 „Randeingrünung Erschließungsstraße“ und pz3 „Begrünung von Stellplatzanlagen St und sonstigen Stellplatzanlagen“ bereits mehr als zwei der Grundstücksgrenzen begrünt, kann von der Festsetzung „Gehölzstreifen zwischen Grundstücken“ abgesehen werden.

Pflanzzwang pz5 – Eingrünung Lagerflächen

Eine Eingrünung von Lagerflächen mit blickdichter Pflanzung, z.B. Rankpflanzen, als Abschirmung zum öffentlichen Raum (Rems / Straße), ist vorzusehen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10°. Die Flachdächer sind zu begrünen (siehe A8.2).

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

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, bewegtem 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.

Zur B29 hin orientierte beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn durch die Beleuchtung keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer ausgeht.

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.

C KENNZEICHNUNG

C1 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die betreffende Fläche ist im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) unter der Nr. 03108 - 000 erfasste Fläche (Flurstück 05101/005) wurde bei der Bewertung mit „B“ (belassen) – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition – eingestuft. Die Einstufung „B“ bedeutet, dass zunächst kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Vor baulichen Veränderungen auf dem Gelände ist jedoch die Altlastensituation zu überprüfen.

Im Vorfeld jeglicher Baumaßnahme ist in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden das Erkundungsprogramm abzuklären. In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung können Boden-, Grundwasser- und Gebäudeanalysen erforderlich werden. Erhöhte Entsorgungskosten können nicht ausgeschlossen werden.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D1 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.

E HINWEISE

E1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

E2 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 Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

E3 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

E4 Versorgungslösungen, 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.

E5 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.

E6 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

E7 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.

E8 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.

F VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	22.02.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 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 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 1. Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

G 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	
Bäume	<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		
	Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-5	x	
		<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	2-8	x	
		<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriff. 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