

Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„SCHREIBAUM 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

Vorentwurf vom 12.09.2019

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
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

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. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung, incl. Umweltbericht (folgt)

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.

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

- Einzelhandelsbetriebe (zu den Ausnahmen vgl. 1.3),
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen,
- genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Anlagen nach der 4. BImSchV und Anlagen, die nach § 23b BImSchG einer Genehmigung bedürfen),
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Kleintierkrematorien,
- 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:

- Wohnungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

A1.2 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Der Zulässigkeitskatalog entspricht dem GE jedoch sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, soweit sie das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören.

A1.3 Handwerker- und Dienstleisterprivileg

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

Verkaufsflächen für Handwerks- und Dienstleisterbetriebe sowie Betriebe des produzierenden/verarbeitenden Gewerbes für am Betriebsstandort selbst produzierte Waren oder – bei Handwerks- und Dienstleisterbetrieben - 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, ist eine Verkaufsfläche nicht zulässig.

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 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Geschoßflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

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

A2.2 Geschoßflächenzahl

Gemäß § 21a Abs. 1 u. Abs. 4 Nr. 1 u. Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

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.

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 Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 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 sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig (siehe Planeintrag).

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Abfahrtsverbote

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

A7 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Umspannstationen und Anlagen der Telekommunikation zulässig. Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 Abs. 2 BauNVO weiterhin bestehen.

A8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „....“. *folgt*

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A9.1 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.

A9.2 Dachbegrünung / Solarkollektoren / Photovoltaik

Dächer mit einer Dachneigung von 0°-10° sind mit Ausnahme von Terrassen, Stellplätzen und deren Zufahrten, 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/m² 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.

A9.3 Maßnahmenfläche zum Artenschutz entlang der Bahn

folgt

A9.4 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

A10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Fläche Leitungsrecht **LR** ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Weinstadt und der Stadtwerke Weinstadt zu belasten.

A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf die Hinweise C 5 wird verwiesen.

A11.1 Gewerbelärm

folgt

A12 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)

A12.1 Pflanzbindung

pb 1 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 gem. Pflanzliste gleichwertig zu ersetzen.

A12.2 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 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (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 verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 6 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen ist. Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang.

Weitere Festsetzungen folgen

A13 Bedingte Festsetzungen / Festsetzung für einen bestimmten Zeitraum / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr.1 u. 2 BauGB)

Bedingte Festsetzung gewerblich nutzbare Fläche

Bis zum Ausbau der Gleistrasse (Gleis 3) kann die Fläche gewerblich genutzt werden und mit Stellplätzen und anderen baulichen Anlagen (siehe auch Regelungen zu Werbeanlagen) überbaut werden. Ab dem Ausbau der Gleistrasse liegt die Fläche innerhalb der nach Aussage des Infrastrukturträgers Verband der Region Stuttgart notwendigen Anbauverbotszone und muss von Hochbauten jeder Art freigehalten werden.

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.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind im Zusammenhang mit Werbeanlagen stehende Beleuchtungen 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.

In den Anbauverbotszonen der Gleistrasse und der Landesstraße L1199 Werbeanlagen unzulässig. Der mögliche Ausbau der Bahntrasse ist dabei zu berücksichtigen (siehe A12).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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 HINWEISE

C1 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.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

C3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C4 Versorgungslleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Weinstadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C5 Schallschutz

Zum Schutz der Aufenthaltsräume 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.

Hinweis: Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros wird verwiesen. In dieser ist die Darstellung der Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Ermittlung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm enthalten.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	.....
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 Erster Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

E ANHANG

Pflanzliste

folgt