

Stadt Weinstadt

OT Endersbach

Bebauungsplan "Am Beutelstein"

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Planteil liegt in gesonderter Ausführung vor

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung



Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdl
Yasin Gökkaya, B. Eng. Stadtplanung
Dr. Miriam Pfäffle, Dipl.-Biol.
Olivia Ohno, B. Sc. Umweltschutztechnik

Projektnummer: 19.055

Stand: 17.10.2019

INHALT**SEITE**

I	Textliche Festsetzungen	1
	I.A Planungsrechtliche Festsetzungen.....	1
	I.B Örtliche Bauvorschriften.....	5
	II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	8
	I.D Hinweise.....	9
II	Rechtsgrundlagen.....	12
III	Verfahrensvermerke.....	15
A	Anlagen.....	16

I Textliche Festsetzungen

I.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 2 und 3 BauGB, sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 und § 1 Abs. 5 und 7, i.V.m. Abs. 9 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 7, i.V.m. Abs. 9 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr.1 und 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ entsprechend Planeinschrieb:

GRZ = 0,6 nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze; vgl. Planeinschrieb

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)



= Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellung der baulichen Anlagen, verbindliche Gebäudehaupttrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO)

Einhausungen für Müllbehälter bis zu einer Grundfläche von max. 1,00 x 2,20 m und einer max. Höhe von 1,5 m sind außerhalb der Baufenster zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 0,5 m parallel zu den Verkehrsflächen einhalten.

Stellplätze und Fahrradstellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Weitere Nebenanlagen sind außerhalb der Baufenster ausgeschlossen.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

(§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs.2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 + 2 BauNVO
in Verbindung mit § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Die im Planteil festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Diese kann um +/- 0,30 m nach oben oder unten abweichen.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH). Diese wird definiert durch den Dachhochpunkt. Es gilt die Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika als Dachhochpunkt. Die maximal mögliche Gebäudehöhe (GH) beträgt 10,50 m über der festgesetzten EFH.

8. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randeinfassungen) sowie entstehende Böschungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und zu erhalten. Sie verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

9. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßen: Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege etc. einschließlich deren Planungshöhen sind rein nachrichtliche Wiedergaben ohne Festsetzungscharakter.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg / Landwirtschaftlicher Verkehr

10. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünflächen dienen der Lenkung und Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers. Die Flächen sind als artenreiche Wiese anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

11. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 Abs.1 Nr.17 und Nr.26 BauGB)

Stützmauern sind in der erforderlichen Höhe (maximal 1,0 m) in begründeten Fällen zugelassen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen sowie Stützmauern bis zu 0,5 m Höhe zulässig. Bei den für die Erstellung der Tiefgaragenzufahrt erforderlichen Stützmauern und Abgrabungen, ist eine maximale Höhe von 4,0 m zulässig.

Das bestehende sowie das geplante Gelände einschließlich aller Geländeänderungen müssen in vollem Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Zur Geländemodellierung soll der im Gelände anstehende Boden verwendet werden. Im Bereich der Grünflächen ist zur Geländemodellierung nur kultivierbarer Oberboden zulässig. In diesem Bereich gilt das Verschlechterungsverbot gemäß BBodSchG und BBodSchV.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zur Förderung gebäudebewohnender Fledermausarten ist die Integration eines großen Fledermausquartiers an geeigneter Stelle an der Gebäudefassade umzusetzen. Für gebäudebrütende Vogelarten sind an geeigneter Stelle an oder in der Gebäudefassade mind. 4 Nistquartiere zu installieren. Die Planung und Umsetzung ist durch einen Fachkundigen im Artenschutz zu begleiten.

13. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebote entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste 1 sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig und -wertig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 5 m abweichen.

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt, dass mindestens 4 m² zusammenhängende, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden muss. Die Baumscheibe ist mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterung oder andere nicht belebte Bodenabdeckungen. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 10 m³ Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge, etc.) zu schützen. Bei Pflanzungen sind generell die natürlichen einheimischen Arten zu verwenden. Bei Standorten im direkten Straßenraum kann der Einsatz von Sorten sinnvoll sein. Für die geeignete Auswahl der aufgeführten Baumarten wird auf die jeweils aktuelle Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Straßenbäumen (GALK-Liste) verwiesen.

Pflanzenliste 1:

Hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 15 cm

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	-	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde

Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 25b BauGB)

Der gekennzeichnete Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichartig und -wertig gemäß Pflanzenliste 1 zu ersetzen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff des zu erhaltenden Baums ist dieser einschließlich seines Wurzelraums entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern.

I.B

Örtliche Bauvorschriften

(§9 Abs.4 BauGB und §74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

zugelassen ist:

- Flachdach (FD), Dachneigung bis 5°, extensiv begrünt als Biodiversitäts Gründach

Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei oder Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können. Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind unzulässig.

Bei extensiv begrüntem Flachdächern muss der Aufbau der Substratschicht mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. Für das Biodiversitäts Gründach dient zur Ansaat eine niederwüchsige, artenreiche Saatgutmischung mit mindestens 50% Blumen- und 50% Gräseranteil. In Teilbereichen der Dachfläche, müssen offene Sandflächen, temporäre Wasserflächen, Anhögelungen, Totholz und Insektennistmöglichkeiten geschaffen werden. Die unterschiedlichen Module sollten in folgenden Anteilen verwendet werden:

- ca. 75% Kräuter- und Grasflur
- ca. 15 % Variationen der Substratoberfläche/-höhe
- ca. 4 % Vegetationsfreie Bereiche (Sandlinsen und Grobkiesbeete)
- ca. 4 % Temporäre Wasserflächen Anbringung von Insekten-Nisthilfen
- ca. 2% Abgestorbene Äste und Stämme
- ca. eine Insekten-Nisthilfe alle 400 bis 450 m²

b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Für untergeordnete Gebäudeteile und Haustechnik darf die max. Gebäudehöhe (GH) auf maximal 20% der Fläche des darunter liegenden Geschosses um max. 1,0 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen dabei um mindestens 2 m vom Dachrand eingerückt sein.

c) Staffelgeschosse

Sollen mehr als zwei Vollgeschosse ausgebaut werden, so ist das dritte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Hierbei darf das Geschoss max. 75 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

d) Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metalle und keine grellen, leuchtenden Farben verwendet werden. Zugelassen sind Holzfassaden, verputzte Fassaden in ortstypischen Farben sowie Naturstein und Glas. Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig. Es muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen des dort ansässigen Betriebs stehen. Werbeanlagen mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht, sowie mit automatisch wechselndem Motiv sind unzulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Einzelne Werbeanlagen sind bis zu einer Länge von 3,0 m zulässig. Werbeanlagen bzw. Einzelbuchstaben dürfen generell eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig.

3. Einfriedigungen, Außenanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Als Grundstückseinfriedigungen gegenüber öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind Hecken- und Strauchpflanzungen zulässig. Drahtzäune sind zulässig, sofern diese in eine Hecke integriert sind. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze sowie Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Die Tragschicht ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5).

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht zu Erschließungszwecken dienenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten. Lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig

5. Geländeveränderungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mit dem Einreichen der Baugesuche ist anhand von Schnitten durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, mögliche Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen (vgl. Punkt 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

6. Stellplätze
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Nach § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung: Für Wohnungen ist jeweils ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.

Die Anzahl der Stellplätze für betriebliche Einrichtungen sind gemäß der VwV Stellplätze nachzuweisen.

7. Niederschlagswasser
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dächern in Behältern (Retentionszisternen) auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird. Pro angefangene 100 m² Dachfläche werden 2 m³ Speichervolumen benötigt. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Für die Retentionsbehälter können vorzugsweise Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden. Dieser zusätzliche Speicher darf für das Rückhaltevolumen nicht angerechnet werden. Es muss sichergestellt sein, dass das Speichervolumen über eine Drosseleinrichtung leerläuft, um das Volumen vor dem nächsten Regen wieder zur Verfügung zu haben. Der Ablauf der Zisternen wird an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Hinweis:

- Sofern mit diesem Wasser eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an den Wasserentnahmehahn ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" angebracht wird und gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung ein Verbot einer Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung beachtet wird.
- Sollte darüber hinaus eine Verwendung des Wassers innerhalb des Gebäudes vorgesehen sein, hat die Sammlung des Regenwassers über eine Filterung zu erfolgen.

- Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser wird dem Regenwasserkanal zugeleitet. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken erfolgen. Der Betreiber der Brauchwasseranlage muss sich gegenüber der Bauverwaltung schriftlich verpflichten, keine Verbindung zwischen Trinkwasser und Nichttrinkwasserleitung herzustellen und jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung und Haftung des Grundstückseigentümers betrieben.
- Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" ist zu beachten (siehe Anlage A.2).

I.C

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- keine-

1. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Im Bereich der Planung befinden sich zwei mögliche Bodendenkmäler der ehemalige Beutelsteinkelter und Beutelsteinbrücke (vgl. Abb. 1). Daher ist mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen, welche gemäß § 20 DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen sind. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DschG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Ablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.



Abbildung 1: Kartierung zu möglichen Bodendenkmälern im Plangebiet - Landesamt für Denkmalpflege

2. **Wasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Oberflächenwässer der Zufahrten, Hofbereiche und Stellplätze müssen vor Ort versickert werden. Die Niederschlagswässer der Dachflächen werden über Retentionszisternen mit Drosseleinrichtung zeitverzögert dem Regenwasserkanal zugeführt.

3. **Bodenschutz** (BBodSchG, LBodSchAG, § 1 a BauGB)

Die Regelungen: „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu berücksichtigen.

Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. **Erdarbeiten**

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem zuständigen Umweltschutzamt sowie Gesundheitsamt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.

5. **Altlasten** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

6. Nutzung der Solarenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Dachbegrünung im Plangebiet allgemein zulässig und werden empfohlen.

7. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Da von der Außenbeleuchtung, vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, negative Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten zu erwarten wären, sind nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten. Eine Streuung auf angrenzende Grünflächen ist zu vermeiden. Es sind nur tierfreundliche Leuchtmittel (streulichtarm, insektenverträglich) zu verwenden.

8. Barrierefreiheit

Die Stadt Weinstadt weist darauf hin, dass es zweckmäßig ist, möglichst frühzeitig bei der Gebäudeplanung auf eine notwendige Barrierefreiheit und auf eine Eignung für Behinderte zu achten.

II Rechtsgrundlagen

BauGB (2004): Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) m. W. v. 05.01.2018.

BauNVO (1990): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017.

Regionalplan Region Stuttgart (2009): Regionalplan Region Stuttgart in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2010 (Nr.44/2010); zuletzt geändert durch die Teiländerung des Regionalplans für die Region Stuttgart zur Festlegung von regionalen Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen im Korridor der Bundesautobahn A81 vom Engelbergtunnel bis zur nördlichen Regionsgrenze. Eintritt der Verbindlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Landesplanungsgesetz (LplG) mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger Baden-Württemberg Nr.32 vom 19.08.2016.

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23 S. 606 u. GBl. Nr. 23 S. 612) m.W.v. 01.12.2017.

PlanzV 90 (1990): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinien 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. 05 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.

WG BW (2013): Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17 S. 389); zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99) in Kraft getreten am 11. März 2017.

BNatSchG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) m. W. v. 05.01.2018.

NatSchG (2015): Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015; in Kraft getreten am 14.07.2015 (GBl. S. 585).

Ökokonto-Verordnung ÖKVO (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO). – vom 19. Dezember 2010. – Gesetzblatt für Baden-Württemberg. - S. 1089 – 1123.

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7); zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 vom 10.06.2013, S. 193).

Vogelschutzrichtlinie (2009): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. In Kraft getreten am 15. Februar 2010.

BBodSchG (1998): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502); zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

BBodSchV (1999): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554); zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

WHG (2009): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

BImSchG (2013): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 17. Mai 2013; zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

TA Luft (2002): Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002.

TA Lärm (1998): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert am 08.06.2017 (BGBl. I S. 1274)

DSchG - BW (1983): Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 6. Dezember 1983; zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

III **Verfahrensvermerke**

- | | | | |
|-----|--|--------------------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 28.11.2019 |
| 2. | Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung | am | 28.11.2019 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und 2
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | ... |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom ...
bis ... | |
| 5. | Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom ...
bis ... | |
| 6. | Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | ... |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | ... |
| 8. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom ...
bis ... | |
| 9. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom ...
bis ... | |
| 10. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften
(§ 10 BauGB + § 74 LBO, i.V.m. § 4 GemO/BW)) | am | ... |
| 11. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 10 und Inkrafttreten
(§ 10 Abs. 3 BauGB) | am | ... |

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Weinstadt, den

.....

Thomas Deißler
Erster Bürgermeister

A Anlagen

A.1 Bodenschutz bei Baumaßnahmen



Bodenschutz bei Baumaßnahmen

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.

2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleppen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.

4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7. Für den Umgang mit Böden, die für eine technische Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die Hefte 10, 24 und 28 "Luft-Boden-Abfall" des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg bieten weitere wichtige Informationen. Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen.

8. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.

MB_Bodenschutz_Bau.doc

Stand: 06.02.2009

A.2 Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke



Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke

1. Die Nutzung von Regenwasser kann sowohl zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung als auch der örtlichen kommunalen Kläranlagen beitragen. Die Verwendung von Regenwasser ist jedoch nur dort zulässig, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann (z.B. bei der Hausgartenbewässerung oder der WC-Spülung). Die Verwendung von Regenwasser im Haushalt erfordert aus hygienischer Sicht höheren technischen Aufwand. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Gefahr von Fehlan schlüssen hingewiesen.

2. Niederschlagswasser wird in der Regel über Dachflächen gesammelt und sollte erst nach mechanischer Vorreinigung (Siebe, Filter) einem Speicher (Zisterne) zugeführt werden. Der Speicher sollte kühl und dunkel aufgestellt bzw. unterirdisch eingebaut werden. Der Speicher muss zudem mit einem Überlauf ausgestattet sein, über den das anfallende Überlaufwasser entweder oberflächennah versickert oder der örtlichen Kanalisation zugeführt werden kann. Für Regenwasserspeicheranlagen sind vorzugsweise fugenlose und wasserdichte Fertigteilbehälter zu verwenden. Diese Anlagen werden in der Regel mit Vorfilter, Zu- und Überlauf geliefert und sind für den Erdbau vorgesehen. Die Anlage sollte durch eine Fachfirma errichtet und regelmäßig gewartet und gereinigt werden.

3. Bei der Regenwassernutzung sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) zu beachten. Insbesondere sind folgende technischen Regeln einzuhalten:

- Eine Verbindung zwischen einer Trinkwasser- und einer Nicht-Trinkwasserleitung (hier Behälter- oder Zisternenwasserleitung) ist verboten (§ 17 Abs. 6, Satz 1 TrinkwV).
- Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden (§ 17 Abs. 6, Satz 2 TrinkwV).
- An jedem eventuell für das Regenwasser installierten Entnahmehahn ist ein Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ anzubringen (§ 17 Abs. 6, Satz 3 TrinkwV).
- Für eine eventuelle Befüllung des Behälters bzw. der Zisterne mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1989, Teil 1 (Regenwassernutzungsanlagen) erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen.

4. Die Regenwassernutzungsanlage ist dem Geschäftsbereich Gesundheit im Landratsamt bei Inbetriebnahme mit beiliegendem Vordruck nach § 13 Abs.4 TrinkwV anzuzeigen.

5. Bei der Nutzung von Regenwasser sind außerdem die Anforderungen der örtlichen Satzungen für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Die Regenwassernutzung im Hausbereich ist deshalb auch der Stadt oder Gemeinde bzw. den jeweiligen Unternehmen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu melden.

6. Weitere Informationen zur Regenwasserspeicherung können dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg entnommen werden.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.

MB_Speicher_Regen.doc

Stand: 25.01.2013