

Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„METZGERÄCKER SÜD“

Erneuter Entwurf vom 14.02.2020

Änderungen zum Entwurf vom 06.06.2019, erg. 02.07.2019 in rot

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 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 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung vom **14.02.2020** Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart
- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Metzgeräcker-Süd“ Weinstadt-Endersbach vom **28.11.2019**, Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur+Ökologie, Ostfildern
- Artenschutzfachliche Beurteilung, Weinstadt-Endersbach Bebauungsplan „Halde V“, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, Februar 2016
- **Untersuchung europarechtlich geschützter Tierarten, Weinstadt - Metzgeräcker Süd, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner (ATP), Filderstadt, November 2019**
- Gutachten - Lärmschutz Baugebiet Halde V - Weinstadt-Endersbach, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, März 2018

- Stellungnahme - Lärmschutz Halde V, Weinstadt-Endersbach, Hier: Gärtnerei Hayler, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, 21. November 2018

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 SO₁ – Sonstiges Sondergebiet - Gärtnerei

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind nur:

- Betriebsgebäude und Anbauflächen der Gärtnerei

A1.2 SO₂ – Sonstiges Sondergebiet - Gärtnerei

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind:

- Zwei Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der Gärtnerei, sowie drei Lehrlingszimmer. Die Wohnungen und Zimmer sind der Gärtnerei gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, soweit sie der Gärtnerei zugeordnet sind

A1.3 Sonstige Festsetzungen im SO₁ – SO₂

Nicht gärtnerische Nutzungen wie Kulturveranstaltungen, Festveranstaltungen, organisierte Treffen usw. sind auch als sogenannte „mitgezogene Betriebsteile“ im gesamten Sondergebiet unzulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

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

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Die Bezugshöhe (BZH) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude mit Flachdächern wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen, die über die festgelegte Gebäudehöhe hinausgehen, sind zulässig, soweit sie maximal 20 % der Dachfläche in Anspruch nehmen und maximal bis zu einer Höhe von 2,7 m über die Dachfläche hinausreichen. Weitergehende Flächenüberschreitungen - auch zur Nutzung von Sonnenenergie - können ausnahmsweise zugelassen werden.

A3 Bauweise

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

E: offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

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.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

A5.1 Wirtschaftsweg

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ist ein Wirtschaftsweg zulässig.

A5.2 Zu- und Abfahrtsverbote

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche durch Lastkraftwagen (LKW) im Nachtzeitraum (gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Nr. 6.4: von 22.00 bis 06.00 Uhr) nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Nächtliche Zufahrten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch Einhausung oder eine andere Maßnahme sichergestellt und durch Gutachten nachgewiesen ist, dass auf den südöstlich angrenzenden Grundstücken die Werte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden.

Im Bereich der Flächen PFG 1 ist eine (1) Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 10 m ausnahmsweise zulässig, sofern gutachterlich nachgewiesen ist, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Rommelshäuser Straße kommt und die verkehrstechnische Machbarkeit nachgewiesen ist.

A6 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

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

Die Festsetzung der Versorgungsfläche entfällt gem. § 9 Abs. 2 BauGB, sobald die Energiezentrale auf dem Grundstück Flst. 1100/20 in Betrieb genommen wurde. Die Fläche zählt danach zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche des SO1.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nur gebietsheimische Pflanzen regionaler Herkunft zu verwenden. Nadelbäume dürfen nicht gepflanzt werden. Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig. Um die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten und ein Verfälschen zu vermeiden, darf nur autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

A7.1 Private Grünfläche, M1: Ruderalvegetation mit Lebensraumfunktion für den Großen Feuerfalter

Die Fläche ist als extensiv genutzte artenreiche Wiese mit Ruderalvegetation zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Zur Erhöhung des Anteils von standortgerechten Blühgräsern und Kräutern ist unter Verwendung von Saatgut regionaler Herkunft und einer Beimischung von Ampfersamen eine Ansaat vorzunehmen.

Der Randbewuchs der ehemaligen Ackerflächen mit Vorkommen von einzelnen Rumex-Pflanzen (Ampfer, Raupenfraßpflanze des Großen Feuerfalters) ist dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Als funktionserhaltende Maßnahme ist durch die Beimischung von Ampfersamen zum Wiesensaatgut (Rumex crispus bzw. Rumex obtusifolius) der Lebensraum des Feuerfalters dauerhaft zu fördern. Aufgrund der spezifischen Lebensraumsansprüche des Feuerfalters ist bei der Einsaat sowie bei der späteren Pflege der Wiese darauf zu achten, dass partielle Bodenverdichtungen z. B. mit beim Befahren mit dem Traktor vorgenommen werden. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Der 1. Schnitt ist wegen der Wirtspflanzenfunktion des Ampfers in der letzten Mai-

Dekade durchzuführen, der 2. Schnitt in der 1. August-Dekade. Die Maßnahme ist fachlich zu begleiten und eine Erfolgskontrolle (Monitoring) durchzuführen.

Die Maßnahmen sind erst durchzuführen, wenn eine bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebs stattfindet.

A7.2 Private Grünfläche, M2: Extensive Wiese / Blumenwiese

Die Flächen sind als extensiv genutzte artenreiche Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Zur Erhöhung des Anteils von standortgerechten Blühgräsern und Kräutern ist unter Verwendung von Saatgut regionaler Herkunft eine Wiesenansaat vorzunehmen. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Die Maßnahmen sind erst durchzuführen, wenn eine bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebs stattfindet.

~~A7.3 Zauneidechse~~

~~Bei Nachweis des Vorkommens von Zauneidechsen sind funktionserhaltende Maßnahmen unter fachlicher Begleitung in den Maßnahmenflächen M1 und M2 durchzuführen.~~

A7.4 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser von Dachflächen ist im geschlossenen Kreislauf zur Bewässerung zu verwenden oder über eine mind. 30 cm dicke Bodenzone zu versickern oder zu verrieseln. Die wasserwirtschaftlichen Belange sind hierbei zu berücksichtigen.

Andernfalls ist es über Dachbegrünung oder Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Abwasserkanal einzuleiten (Verweis auf A7.5 und B3).

Dacheindeckungen, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A7.5 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Im SO₂ sind flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 5°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

A7.6 Außenbeleuchtung

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

A8 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)

Die als Pflanzgebote 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, **wenn eine bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebs stattfindet.**

A8.1 Straßenbegleitende Begrünung (PFG 1)

Zur Einbindung der Gewächshäuser sind die in der Planzeichnung dargestellten Flächen entlang der Rommelshauer Straße sofern nicht schon vorhanden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind mit Rasen, Stauden und Gehölz zu bepflanzen. Die Bäume sind wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

A8.2 Pflanzgebot – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind mittel- bis großkronige, standortgerechte als Straßenbaum geeignete Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2 m sind zulässig, dabei darf die Anzahl der Bäume nicht reduziert werden. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von mind. 12 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammittelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

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 entsprechend Planeinschrieb.

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

B1.2 Außenbeleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung ist zusätzlich darauf zu achten, dass vor allem im Bereich der Landesstraße eine Blendfreiheit der Verkehrsteilnehmer sichergestellt wird.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen auf dem Dach,
- Werbeanlagen in den Bereichen der pz-Flächen und
- Werbeanlagen für Drittwerbung.

Es ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße L 1199 nicht durch Werbeanlagen abgelenkt oder geblendet werden. Die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Videoflächen ist auf der Landesstraße untersagt.

B3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Pro 100 m² angeschlossene Dachfläche ist ein Zisternenvolumen von 2 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Im Bereich Metzgeräcker befindet sich gemäß dem Ergebnis der archäologischen Untersuchungen, denkmalfachliche Stellungnahme, Landesamt für Denkmalpflege, RP Stuttgart, vom 14.11.2016 das ausgewiesene geologische Kulturdenkmal mit der Listennummer 018 – neolithische Siedlung Junkeräcker (Nw), Metzgeräcker. Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG hingewiesen.

Beim Anlegen der bestehenden Gewächshäuser wurden Siedlungsgruben und Funde der Jungsteinzeit festgestellt. In den nicht überbauten oder noch nicht tiefgreifend gestörten Bereichen innerhalb des Plangebietes ist mit weiteren Siedlungsbefunden und Funden zu rechnen, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Flächige Baumaßnahmen insbesondere in den bislang landwirtschaftliche genutzten Parzelle 693 - 695 im Südwesten aber auch in allen anderen bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen daher grundsätzlich der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Dazu gehören auch das Anlegen von Erschließungstrassen und der Bau von Gewächshäusern.

Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Fundamenttiefe der bestehenden Bebauung, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.

Zur Vermeidung von Wartezeiten sollten Maßnahmen daher frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Ansprechpartner im RP bei der Stadt Weinstadt zu erfragen) eingereicht werden.

C2 Bodenschutz

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

Auszug aus dem Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis. (Internet unter <https://www.rems-murr-kreis.de/bauen-umwelt-verkehr/umweltschutz/bodenschutz/...>):

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.

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.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleifen 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.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrüntem Bereichen 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.

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

Für den Umgang mit Böden, die für eine bodennahe Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.

Eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen geeigneten Sachverständigen hilft, die Vorgaben zum Bodenschutz bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und erleichtert die optimale Umsetzungen von Maßnahmen zum Bodenschutz.

C3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens

sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

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

C4 Anbaubeschränkung

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und Abs. 5 StrG BW sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße, keinerlei bauliche Anlagen zulässig (Anbauverbot). Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen, etc. nach § 14 BauNVO.

C5 Leitungen

Im Plangebiet befinden sich eine Versorgungsleitung des Gashochdrucks und eine Gasregelanlage der Netze BW GmbH. Vor Abbruch bestehender Gebäude mit Gasversorgung sind Hausanschlüsse vom Gasnetz zu trennen:

Die auf dem Flst. 686 vorhandene und im Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzte Umspannstation Strom entfällt im ersten Halbjahr 2020 ersatzlos.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	15.12.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	25.01.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	09.10.2018 – 09.11.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	19.09.2018 - 09.11.2018
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	18.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	30.07.2019
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	21.08.2019 – 27.09.2019
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 14.08.2019 § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	
Erneute verkürzte öffentliche Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB-
Einholung von Stellungnahmen von berührten Behörden (UNB und Stadtwerke) mit Schreiben vom 20.11.2019 und 10.12.2019 § 4a Abs. 3 Satz 4 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:

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nur gebietsheimische Pflanzen regionaler Herkunft zu verwenden. Nadelbäume dürfen nicht gepflanzt werden. Um die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten und ein Verfälschen zu vermeiden, darf nur autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

Straßenbäume: Arten ggfls. in geeigneten Sorten wie z. B.

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Nachfolgende Straucharten sind in Weinstadt gebietsheimisch werden zur Verwendung von Hecken und Strauchpflanzungen empfohlen.

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen (nicht auf Spielplätzen)
Ligustrum vulgare	-	Liguster (nicht auf Spielplätzen)
Rosa canina	-	Hundsrose
Prunus spinosa	-	Schlehe
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

vgl.: LfU LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.): Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. Karlsruhe 2002.