

Stadt Weinstadt
Gemarkung Großheppach
Rems-Murr-Kreis

BEBAUUNGSPLAN

und

Örtliche Bauvorschriften

„Brückenstraße“

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Allgemeines	4
1.1	Verfahren	4
1.2	Lage, Bestand	4
1.3	Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
1.4	Bedarf	6
1.5	Örtliche und überörtliche Planungen	6
1.6	Schutzgebiete	6
1.7	Abgrenzung und Größe	6
1.8	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	7
1.9	Altlasten	7
1.10	Flächenbilanz, Baugrundstücke, Nutzungsdichte	7
1.11	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
1.12	Kosten, Finanzierung	8
1.13	Emissionen, Lärmschutz	9
1.14	Hochwasser	9
1.15	Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten	9
1.16	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	10
1.17	European Energy Award	13
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
2.1	Art der baulichen Nutzung	14
2.2	Maß der baulichen Nutzung	14
2.3	Bauweise	16
2.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	16
2.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
2.6	Stellplätze und Garagen	17
2.7	Nebenanlagen	17
2.8	Öffentliche Grünflächen	17
2.9	Flächen für Hochwasserschutzanlagen / Aufschüttungen	17
2.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
2.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	18
2.12	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	18
3	Örtliche Bauvorschriften	19
3.1	Äußere Gestaltung	19
3.2	Werbeanlagen	19
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	19
3.4	Außenantennen	20
3.5	Niederspannungsfreileitungen	20
3.6	Stellplatzverpflichtung	20

Anlagen

- 1 - Luftbildauswertung Kampfmittelbelastung, R. Hinkelbein, Filderstadt,
Stand 17.06.2019
- 2 - Auszug Boden- und Altlastenkataster (BAK), Landratsamt Rems-Murr-Kreis,
Stand 14.05.2020
- 3 - Baugrunduntersuchung auf Schadstoffbelastung, Wehrstein Geotechnik, Kernen,
Stand 22.10.2019
- 4 - Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS),
Riedlingen, Stand November 2016
- 5 - Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Ingenieurbüro Blaser, Esslingen,
Stand 13.12.2017

1 Allgemeines

1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, da die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt und sich die Fläche innerhalb der Ortslage befindet.

Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutz Zwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

1.2 Lage, Bestand

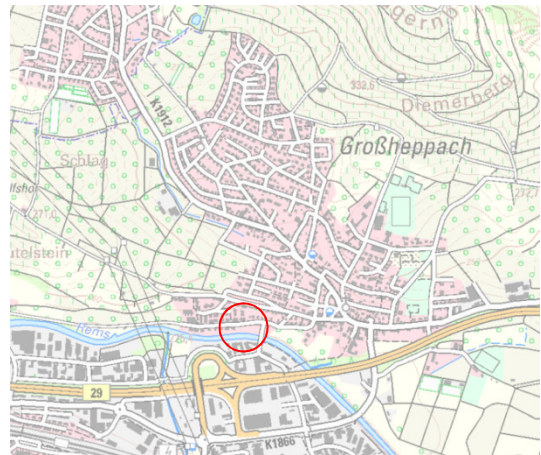
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Großheppach, zwischen der Brückenstraße und der Rems sowie westlich angrenzend an die Bruckwiesenstraße.

Nach Westen setzt sich die Wohnbebauung mit zweigeschossigen Flachdachgebäuden und nach Süden zur Rems freiliegenden Untergeschossen entlang der Brückenstraße fort, diese liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Galgenäcker“ bzw. „Galgenäcker Änderung“.

Im Norden, gegenüber der Brückenstraße, befinden sich ebenfalls Wohngebäude, welche im östlichen Teil ebenfalls i.d.R. aus zweigeschossigen Gebäuden mit steileren Satteldächern und Dachaufbauten (Gauben) sowie nach Süden zur Brückenstraße hin mit einem freiliegenden Garagengeschoss bzw. einer entsprechenden Sockelmauer bestehen. Im Nordwesten befindet sich eine Wohnanlage mit zweigeschossigen Flachdachgebäuden, einem zusätzlichen Staffelgeschoss darüber und einem freiliegenden Garagengeschoss zur Brückenstraße hin. Im Osten über der Brückenstraße liegt die neu angelegte Grünanlage „Mühlwiesen“ mit dem Remsstrand etc.

Im Süden verläuft direkt angrenzend die Rems, darüber gelegen befindet sich das Gewerbegebiet „Bruckwiesenstraße“.

Das Baugrundstück war bisher als Grünanlage / Spielplatz genutzt, ist teilweise mit Bäumen bestanden und fällt von Norden nach Süden von rund 234 m auf ca. 230 m über Normalnull (NN) um 4 Höhenmeter von der Brückenstraße zur Rems hin ab.



1.3 Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der Planungen für die Remstal Gartenschau 2019 wurde u.a. die Rems im Bereich, der östlich vom Gebiet liegenden, Häckermühle ökologisch aufgewertet sowie ein „Remsstrand“ mit verschiedenen Freizeitmöglichkeiten errichtet.

So steht in unmittelbarer Nachbarschaft eine alternative, deutlich größere und attraktivere Grünfläche direkt am Remsufer und einem größeren Spielplatz zur Verfügung, so dass dieser Bereich für eine neue Nutzung frei wird.

Folgende städtebauliche Ziele stehen bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Vordergrund:

- Nachverdichtung und Fortführung der bestehenden Bebauung entlang der Brückenstraße bzw. der Bebauung im Ortskern von Großheppach
- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch die Festlegung der Rahmenbedingungen für eine Bebauung
- Städtebauliche Aufwertung des Areals
- Maßstäbliches Einfügen der Baukörper in die Umgebung
- Schaffung von innerstädtischem Wohnraum

Ziel ist es hier eine bedarfsgerechte Wohnbebauung zu integrieren und den schon voll erschlossenen Standort einer Wohnbauentwicklung zuzuführen, die den dringenden Wohnraumbedarf deckt.

Städtebauliches Ziel ist es, die im Westen angrenzende vorhandene Wohnbebauung sinnvoll weiter zu führen und hier einen geordneten städtebaulichen Abschluss der vorhandenen Nutzung und Bebauung zu finden. Es ist daher vorgesehen, die vorhandene Doppelhausbebauung in ähnlicher Weise fortzuführen und so das vorhandene Erscheinungsbild zu komplettieren und eine Arrondierung dieses Bereiches zu erzielen.

Zur Entwicklung der Fläche müssen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen vorhanden sein, weshalb die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich ist.

Das Plangebiet liegt derzeit nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines bestehenden Bebauungsplanes und ist dadurch bauplanungsrechtlich noch als unbeplant anzusehen.

Die vorgesehene Art der Nutzung entspricht dem Bedarf an Wohnraum bzw. Wohnformen in Weinstadt und bildet einen Kompromiss zwischen flächensparendem Bauen und dem Wunsch nach kostengünstigen Gebäuden bzw. Wohnungen u.a. für junge Familien.

Das Gebiet ist über die Brückenstraße / Bruckwiesenstraße erschlossen, so dass keine zusätzlichen bzw. neuen Verkehrsflächen für die Ausweisung des Gebietes erforderlich sind und keine zusätzlichen Flächen für Straßenbaumaßnahmen in Anspruch genommen oder versiegelt werden müssen.

Ziel der Planung ist es, eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung und Nachverdichtung zu ermöglichen und für dieses Grundstück eine angemessene innerörtliche Bebauung zu erreichen, die dem allgemein angestrebten Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklungen gerecht wird.

Die neuen Baukörper und Nutzungen sollen in das umgebende Gefüge integriert werden, ohne die in nördlicher und westlicher Nachbarschaft bestehende Wohnbebauung wesentlich zu stören.

Um diese städtebaulich wünschenswerten Ziele zu erreichen, werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dementsprechend angepasst.

Besonders berücksichtigt wird dabei die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

1.4 Bedarf

Weinstadt hat aufgrund seiner Lage in der Entwicklungsachse des Remstals, seiner Nähe zu Waiblingen und Stuttgart sowie der sehr guten Nahverkehrs- (S-Bahn) und Straßenanbindung (B 29) an den Großraum Stuttgart eine stetige Nachfrage nach Wohnraum. Insbesondere für neue und moderne Wohnungen mit zeitgemäßer Infrastruktur ist konkreter und stetiger Bedarf vorhanden.

1.5 Örtliche und überörtliche Planungen

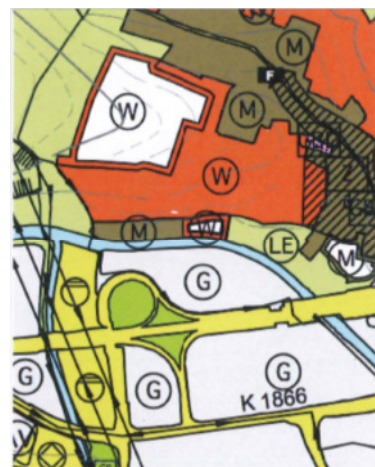
1.5.1 Bebauungspläne

Weitere Bebauungspläne werden von der Bebauungsplanaufstellung nicht betroffen.

1.5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 11.07.2018 wurde die Fläche des künftigen Baugebietes von einer Fläche für die Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion (LE) in eine geplante Wohnbaufläche umgewandelt.

Das Gebiet ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



1.5.3 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist die Stadt Weinstadt dem Verdichtungsraum Stuttgart im Rems-Murr-Kreis zugeordnet und liegt an der Entwicklungsachse Stuttgart – Fellbach – Waiblingen – Schorndorf und ist Teil der leistungsfähigen Bandinfrastruktur, entlang der eine Konzentration der Siedlungsentwicklung vorgesehen ist.

Weinstadt ist als Unterzentrum in der Region Stuttgart festgelegt.

Der Bebauungsplan mit seinem Nachverdichtungsziel entspricht somit den regionalplanerischen Zielen.

1.6 Schutzgebiete

Landschafts- und Wasserschutzgebiete, Biotope (§32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind von dieser Planung nicht direkt berührt.

1.7 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Großheppach (siehe Lageplan):

vollständig: Flst. 1283/1

und teilweise: -

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.

1.8 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nicht bekannt, eine Untersuchung ergab ebenfalls keine Hinweise (siehe Anlage 1 – Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung).

1.9 Altlasten

Das Plangebiet ist größtenteils im Altlastenkataster des Rems-Murr-Kreises als Altablagerung (aufgefüllter Altarm der Rems) unter der Flächen-Nr. 03119-00 geführt (siehe Anlage 2 – Auszug aus dem Boden- und Altlastenkataster).

Für die Wirkungspfade Boden-Nutzpflanze, Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ist die Fläche mit dem Handlungsbedarf / Kriterium der Orientierenden Untersuchung (OU) vermerkt.



Zur Klärung dieser Altablagerung wurde eine detaillierte, punktuelle und stichprobenartige Baugrunduntersuchung durchgeführt (siehe Anlage 3 – Untergrunduntersuchung im Hinblick auf Schadstoffbelastungen).

Nach dem Gutachten liegen in diesem Bereich künstliche Auffüllungen aus unterschiedlichen Materialien vor (Bodenaushub, Bauschutt) mit einer Mächtigkeit bis zu 4,4 m. Hausmüll oder Gewerbemüll wurde nicht angetroffen.

Die chemische Untersuchung ergab in der Hälfte der Fälle entsorgungsrelevante Schadstoffgehalte im Ablagerungsgut, wobei es sich nach den bisherigen Untersuchungen nicht um gefährliche Abfälle handelt.

Für die Entsorgung von Aushubmaterialien sind u.U. umfassendere Deklarationsanalysen vorzunehmen.

1.10 Flächenbilanz, Baugrundstücke, Nutzungsdichte

1.10.1 Flächenbilanz

Verkehrsfläche	0 m ²	=	0 %
Baufläche	ca. 2.600 m ²	=	87 %
Grünfläche	ca. 400 m ²	=	13 %
Gesamtfläche	ca. 3.000 m ²	=	100 %

1.10.2 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan sind insgesamt 4 Kettenhäuser, 4 Doppelhaushälften und 1 Grundstück für ein Mehrfamilienhaus vorgesehen.

1.10.3 Nutzungsdichten

Aus der Planung heraus ergeben sich für den neu zu bebauenden Teil folgende Nutzungsdichten:

a) Wohneinheiten (WE):

Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten.
Es wird von ca. 15 neuen Wohneinheiten ausgegangen.

- b) Einwohner (EW):
Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,3 EW/WE ergeben sich ca. 35 neue Einwohner für die geplante Bebauung.
- c) Bruttowohndichte (BWD)
Somit ergibt sich eine rechnerische Bruttowohndichte von rund 115 EW / ha.

1.11 Maßnahmen zur Verwirklichung

1.11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

1.11.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwasserwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

Eine Einleitung von unverschmutztem Oberflächen- und Dachwasser in das Kanalnetz sollte vermieden werden, weshalb auf den Baugrundstücken selbst eine Sammlung, gedrosselte Ableitung, Versickerung oder Verdunstung vorgesehen werden sollte. Die Ableitung bzw. Versickerung ist nur zulässig, wenn das Wasser zuerst durch bzw. über eine belebte Bodenschicht geleitet und vorgereinigt wird.

1.11.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

1.11.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

1.11.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

1.11.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da die Grundstücke auch ohne Grenzänderungen nach Maßgabe dieses Bebauungsplanes bebaut werden können und bereits erschlossen sind sich zudem komplett im Eigentum der Stadt befinden.

1.12 Kosten, Finanzierung

1.12.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Stadt als Grundstückseigentümerin getragen.

1.12.2 Erschließungskosten

Der Neu- bzw. Umbau von öffentlichen Erschließungsanlagen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen.

1.13 Emissionen, Lärmschutz

Zur Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung, insbesondere zu dem über der Rems gelegenen Gewerbegebiet „Bruckwiesenstraße“ sowie zum Straßenverkehrslärm (B 29 und Bruckwiesenstraße), wurde eine schaltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage 4 – Schalltechnische Untersuchung).

Nach den Ergebnissen der Lärmabschätzung zum Gewerbelärm ist den vorhandenen Nutzungen des Gewerbegebietes nur eine geringe Störeinwirkung in Bezug auf das geplante Wohngebiet und somit nur ein geringes Konfliktpotential zuzuordnen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm sind eingehalten.

Die Berechnungen zum Straßenverkehrslärm ergaben, dass im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowohl tags als auch nachts nicht eingehalten werden, ohne dass allerdings von einem städtebaulichen Missstand oder einer absoluten Unzumutbarkeit ausgegangen werden muss.

Die Einwirkungen des Verkehrslärms können aus o.g. ökonomischen und städtebaulichen Gründen derzeit nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) an den Straßen praktikabel reduziert werden.

Aus diesen Gründen werden passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden zur Erzielung der empfohlenen Innenraumpegel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer etc.) als sachgerecht und vertretbar angesehen.

1.14 Hochwasser

Das Plangebiet grenzt direkt an den Böschungsbereich der Rems an.

Der Überschwemmungsbereich (HQ 100) wird von der Bebauung nicht tangiert oder beeinflusst, bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis sind die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche (Baufenster) außerhalb der prognostizierten Überschwemmungslinie. Der südliche Bereich des Plangebietes wird jedoch ggf. bei einem extremeren Hochwasserereignis tangiert und liegt innerhalb des zu erwartenden HQ-Extrem-Bereichs, weshalb zum Schutz dieser Bereiche die verpflichtende Errichtung eines Hochwasserwalls auf den Baugrundstücken bis mind. zur Höhe des prognostizierten HQ-Extrem-Pegels vorzunehmen sind.

1.15 Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der direkten Lage an der Rems ist bei Starkregenereignissen, Schneeschmelzen etc. ggf. mit eindringendem Niederschlags- und ansteigendem Grundwasser zu rechnen.

Bei der Bebauung sind daher besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bauliche Eigensicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier Grund- und Oberflächenwasser) erforderlich.

Empfohlen werden u.a. wasserdichte und überflutungssichere Keller (inkl. Abgänge, Lichtschächte, Lüftungen etc.) sowie ggf. Geländemodellierung auf den Baugrundstü-

cken zum Fernhalten / Vorbeileiten von Oberflächenwasser am Gebäude oder Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe über das abflussrelevante umliegende Gelände.

1.16 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Von der Bebauungsplanaufstellung sind keine besonders geschützten Areale betroffen.

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erstellt (siehe Anlage 5 – Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung).

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Flächen für bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen beschränkt bzw. unterirdisch auszuführen, Stellplätze müssen aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Zur Durchgrünung und Einpassung in das Landschaftsbild sowie Kompensierung evtl. Beeinträchtigungen sind auf den Baugrundstücken heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Emissionen / Abfall + Abwasser, Energie sowie der Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der vorhandenen artenarmen Grünlandfläche in Verbindung mit der Innerortslage sowie der geplanten Durchgrünung mit Bäumen und der geplanten Dachbegrünung ist nicht mit erheblichen Auswirkungen für Arten und Biotope zu rechnen.

Pflanzen

Das Untersuchungsgebiet in Großheppach wird als Spielplatz genutzt. Innerhalb des Plangebiets sind einzelne Bäume vorhanden. Entlang der Bruckwiesenstraße steht eine Baumreihe aus hauptsächlich unterschiedlichen Ahornarten, welche weitgehend erhalten wird. Die Bäume weisen weder größere Rindenspalten, Astlöcher noch Baumhöhlen auf, zudem sind zahlreiche Schnittstellen sichtbar, die auf Grund einer Aufastung, einer Pflege oder aus Verkehrssicherheit getätigt wurden.

Durch die Nutzung und Pflege des Spielplatzes handelt es sich bei der Grünfläche um einen Zierrasen.

Säugetiere

Die vorhandenen Habitatstrukturen sind für ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Säugetierarten nicht geeignet.

Fledermäuse / Vögel

Im Eingriffsbereich sind keine Gehölze mit Baumhöhlen vorhanden, die geeignete Fortpflanzungsstätten oder Winterquartiere für Fledermäuse aufweisen.

Mögliche Tagesverstecke für Fledermäuse werden auf Grund des Fehlens von größeren Rindenspalten nicht erwartet.

Für Bodenbrüter wie die Feldlerche fehlen die Standortvoraussetzungen, da das Gebiet zu nah an störenden Kulissen (Gebäuden) liegt und auch zu hängig ist.

Aufgrund des Störpotentials bzw. der Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung sowie durch Haustiere wie Katzen und Hunde aus dem direkt angrenzenden Wohngebiet, eignet sich diese Fläche nicht besonders als Brutrevier für Vögel und Fledermäuse.

Amphibien und Reptilien

Die vorhandenen Habitatstrukturen sind für ein Vorkommen der streng geschützten Amphibien und Reptilien nicht geeignet.

Insekten

Die vorhandenen Habitatstrukturen sind für ein Vorkommen streng geschützter Schmetterlingsarten nicht geeignet, da auf der Rasenfläche insbesondere die erforderlichen Wirtspflanzen für eine Population fehlen.

Die vorhandenen Habitatstrukturen sind für ein Vorkommen streng geschützter Käferarten nicht geeignet, da die jeweiligen Gehölze keinen ausreichend großen Anteil an Totholz aufweisen.

Schutzgut Fläche / Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der geplanten Dachbegrünung sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der geplanten Dachbegrünung sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Schutzgut Luft / Klima

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.
Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der geplanten Dachbegrünung sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie und der Durchgrünung mit Bäumen ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.
Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet, da die neu zu bebauenden Fläche bereits von bestehenden Bebauungen umgeben ist.

Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.
Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der Innerortslage, welche mehrseitig von Bebauungen umgeben ist, in Verbindung mit den vorgesehenen ein und Durchgrünungsmaßnahmen, ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachformen, Gebäuderichtungen, Dach- und Fassadengestaltung und Bepflanzungsmaßnahmen wird eine Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkung auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung. Auf Grund der geringen Gebietsgröße sowie der auf drei Seiten vorhandenen Bebauung und der an die Umgebung angepasste geplanten Nutzung als Wohngebiet in Verbindung mit den Bepflanzungsmaßnahmen zur Durchgrünung werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.
Der teilweise Verlust von Aussichtsmöglichkeiten von der bestehenden Bebauung aus wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen, der Einhaltung der baurechtlichen erforderlichen Abstandsflächen sowie des abgestuften Geländes und unter Berücksichtigung der Lage am Ortsrand und unter Betrachtung des Rücksichtnahmegebots als nicht erheblich eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die mögliche Bebauung und Ausweisung als Reines Wohngebiet sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Südausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durch die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet zu erwarten.

Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Umnutzung würde der Bereich weiterhin der vorhandenen Nutzung unterliegen und seine bisherige Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz ausüben.

Zusammenfassung

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

- a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
 - Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr
 - Schonender Umgang mit dem Boden
 - Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
 - PKW- Stellplätze und Privatzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen
 - Reduzierung von Versiegelungen
 - Verbot von Schottergärten
 - Ein- und Durchgrünung des Gebietes (Pflanzmaßnahmen)
 - Verpflichtende Dachbegrünungen
 - möglichst Verwendung / getrennte Ableitung von Regenwasser
- b) Interne zusätzliche ökologische Aufwertungsmaßnahmen
 - zusätzliche Anbringung von Nisthilfen für Höhlenbrüter

1.17 European Energy Award

Die Stadt Weinstadt ist European Energy Award Kommune. Im Rahmen der Zertifizierung und als aktiven Beitrag zum Klima- und Umweltschutz, hat der Gemeinderat am 28.03.2019 einen Kriterienkatalog für „städtebauliche Verträge, Wettbewerbe und Bebauungspläne“ beschlossen. Dieser regelt z.B. Energiestandards, Dachbegrünung etc. Diese Kriterien werden in diesem Bebauungsplan umgesetzt und über die Festsetzungen festgeschrieben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1.1 *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Durch die bereits in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 4 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

2.1.2 *Ausschluss von ausnahmsweise zulässiger Nutzungen*

Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der zukünftigen Bebauung für diesen Bereich und werden daher als unüblich, störend und unerwünscht angesehen, weshalb sie nicht zugelassen sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

2.2.1 *Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen*

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die max. Gebäudehöhen der baulichen Anlagen bezieht sich im gesamten Gebiet auf die festgelegten und im Plan für jeden Baukörper eingetragenen Erdgeschossrohfußbodenhöhen (ERFH) in Meter über Normalnull (m ü. NN) im neuen Höhensystem und fixiert die Gebäudehülle in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die Festlegung der EFH und insbesondere deren Mindesthöhe berücksichtigt somit auch die Überschwemmungsgefahr durch die Rems, da es so den Bauherren ermöglicht ist, einen bestmöglichen Schutz ihrer Wahl vor der Überschwemmungsgefahr zu wählen und umsetzen zu können, indem diese ggf. die EFH erhöhen.

Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der oberste Punkt der Dachhaut (Attika).

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen kann als Ausnahme zugelassen werden und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 der BauNVO bestimmt, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die absolute Grundfläche (GR) festzusetzen ist. Dieser Verpflichtung wird hier durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl entsprochen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Obergrenze von 0,6 für besondere Wohngebiete bzw. Mischgebiete um die gewünschte Nachverdichtung mit Ketten- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

Die max. Ausdehnung der Gebäude ist zudem durch die eng geschnittenen Baufenster reglementiert.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc. bis zu ggf. max. 0,8 erhöht werden kann.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch vermieden bzw. ausgeglichen, dass z.B. Zufahrten und Stellplätze verpflichtend wasserdurchlässigen herzustellen sind.

Dazu werden durch die verpflichtende Dachbegrünung und Pflanzgebote nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend vermieden bzw. ausgeglichen.

2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient als zusätzliche Höhenbeschränkung der geplanten Gebäude und somit zusätzlichen der städtebaulichen Gestaltung insbesondere in Bezug auf die Ausbildung und Größe der Dachgeschosse sowie von evtl. sichtbaren Untergeschossen.

2.2.4 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

In § 17 der BauNVO werden für die einzelnen Baugebiete verbindliche Vorgaben für die Höchst- bzw. Obergrenzen der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Baumassenzahl festgelegt, welche jedoch aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können und i.d.R. nicht nachbarschützend sind.

Gemäß BauNVO ist eine Überschreitung dieser Obergrenzen möglich, wenn sie im städtebaulichen Sinn erforderlich ist.

Dies ist hier u.a. der Fall, da es dem grundsätzlichen gemeindlichen und städtebaulichen Ziel entspricht, auf vorhandenen innerörtlichen Lagen eine Nachverdichtung zu erreichen und der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben.

Zudem können sich aufgrund der Hangneigung insbesondere bei den unteren Geschossen rechnerische Vollgeschosse ergeben, welche bei einer fiktiven Summenbildung der Geschossfläche anzurechnen wären, ohne dass diese jedoch über die durch die Baugrenzen, Gebäudehöhen und Dachform auf die städtebaulich abgestimmte und

eindeutig definierte Außenhülle der Gebäude zusätzliche beachtliche negative Auswirkungen hervorrufen. Eine rechnerische Überschreitung der Obergrenzen wäre hier daher ggf. bautechnisch erforderlich um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können und daher unbedenklich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beachtlich beeinträchtigt. Eine ausreichende Besonnung und Belüftung sowie eine darüber hinausgehende Berücksichtigung der Aussicht von den Grundstücken, insbesondere in der direkten Nachbarschaft, ist u.a. durch die an den Hang angelehnte Bebauung ausgeglichen bzw. gewährleistet.

Maßgebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht erkennbar und werden u.a. durch eine verpflichtende Dachbegrünung und weitere Bepflanzungen ausgeglichen.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die vorhandenen und großzügig dimensionierten Verkehrsflächen nicht wesentlich beeinträchtigt und durch die zwingende Erhöhung der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück kompensiert.

Weitere sonstige öffentliche Belange stehen dem erkennbar ebenfalls nicht entgegen.

2.3 Bauweise

Die abweichende Bauweise, die hier explizit für Kettenhäuser eine einseitige Bebauung und für Grenzgaragen in der Hanglage (von der Erschließungsstraße abfallendes Gelände) in den genau definierten Bereichen einen Verzicht auf Abstandsflächen definiert, wurde in Verbindung mit der Festlegung der Baugrenzen so gewählt, dass eine rationelle und wirtschaftliche Bebauung möglich ist, ohne das städtebauliche Konzept sowie das Orts- und Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Gebäude und Gartenflächen sind i. d. R. nach Süden oder Südwesten orientiert. Somit entsteht eine aus städtebaulicher Sicht gewünschte Verdichtung mit hoher Wohnqualität und einer hochwertigen Gestaltung des Straßenbilds in der besonderen, verdichteten örtlichen Situation. Trotz der verringerten Abstandsflächen ist die Belichtung mit Tageslicht in ausreichendem Maß gewährleistet.

2.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Um die städtebaulich gewünschte Verdichtung unter Berücksichtigung der Topographie / Hanglage zu erreichen, werden die Abstandsflächen unabhängig der Gebäudehöhen auf das Mindestmaß der Landebauordnung festgelegt.

Die Gebäude und Gartenflächen sind i. d. R. nach Süden oder Südwesten orientiert. Somit entsteht eine aus städtebaulicher Sicht gewünschte Verdichtung mit hoher Wohnqualität und einer hochwertigen Gestaltung des Straßenbilds in der besonderen, verdichteten örtlichen Situation. Trotz der verringerten Abstandsflächen ist die Belichtung mit Tageslicht in ausreichendem Maß gewährleistet.

2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie die gewünschte städtebauliche Gestaltung des Plangebietes abgestimmt.

Terrassen sind als Ausnahme in einer genau definierten max. Größe außerhalb zulässig, da die im Lageplan vorgesehenen Baufenster explizit eng gefasst wurden um die gewünschte städtebauliche Gestaltung zu gewährleisten.

Sonstige Nebenanlagen wie Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc. sind auch außerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.6 Stellplätze und Garagen

Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

2.7 Nebenanlagen

Zur Erhöhung der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen außerhalb dieser nur in beschränktem Umfang zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

2.8 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dient der städtebaulichen Gestaltung und zur Ein- bzw. Durchgrünung des Gebietes und nehmen als Ausgleichs- und Kompensationsflächen auch ökologische Funktionen wahr, weshalb sie städtebaulich erforderlich sind. Entlang der Rems dient die öffentliche Grünfläche auch als Grasweg zur Pflege und Bewirtschaftung der Uferbereiche, weshalb deren Erhaltung im erheblichen öffentlichen Interesse steht.

2.9 Flächen für Hochwasserschutzanlagen / Aufschüttungen

Um die geplante Bebauungen vor Überschwemmungsgefahren bis mind. zur prognostizierten Hochwasserlinie für ein extremes Hochwasserereignis (HQ extrem) zu schützen, ist die verpflichtende Auffüllung einer Erdwalls entlang der Rems städtebaulich geboten und im allgemeinen Interesse.

Dies ist zum Schutz der Baugrundstücke selbst als auch der sonstigen Infrastruktureinrichtungen städtebaulich dringend geboten und daher im Interesse des Allgemeinwohls und zumutbar.

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

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen sind die vorgesehenen Maßnahmen dringend geboten.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur sind auf jedem Baugrundstück Bäume zu pflanzen bzw. die Freiflächen dauerhaft zu begrünen.

2.12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt für Mensch und Tier ist der Erhalt von schützenswerten Anpflanzungen dringend geboten.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

Fassadenverkleidungen sind dementsprechend nur in ortstypischen Materialien zulässig.

3.1.1 Dächer

Zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der Anpassung an die Topographie sind nur Flachdächer zulässig.

Diese sind gem. den Vorgaben zu begrünen.

3.1.2 Fassaden

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit und zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbildes wurden Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen.

3.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden Werbeanlagen entsprechend eingeschränkt.

3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

3.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst.

Aus diesem Grund sind u.a. auch flächenhafte Schotterungen (Schottergärten etc.) unzulässig.

3.3.2 Gestaltung der Stellplätze

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasser-durchlässigen Belag herzustellen.

3.3.3 Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen

Zur Wahrung eines natürlichen Orts- und Landschaftsbildes und zum Schutz der nachbarschaftlichen Interessen sind in diesem Gelände Stützmauern nur bis zur festgelegten Obergrenze und den beschriebenen Materialien zulässig.

Durch die Beschränkung der Höhen von Einfriedungen und Stützmauern im Nahbereich der Verkehrsflächen sollen Gefahren durch den Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für / durch aus den Privatgrundstücken auf die Verkehrsflächen aus-

fahrenden / ausparkenden Verkehr reduziert werden, weshalb diese Bereiche von Sichthindernissen freigehalten werden sollen.

Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

3.4 Außenantennen

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind Außenantennen und Parabolspiegel nur im festgelegten Umfang zulässig.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

3.6 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten zu können, wurde beschlossen, die Anzahl der Stellplätze gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß auf den Baugrundstücken zu erhöhen.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2020 zugrunde.

Weinstadt, den __.__.2020

Thomas Deißler, Erster Bürgermeister