

Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„BENEDIKT-AUCHT- WIESEN“

Entwurf vom 05.08.2020, erg. 20.10.2020

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich

1 **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **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 05.08.2020
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Benedikt-Auchtwiesen“ Weinstadt-Endersbach vom 05.08.2020, Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur+Ökologie, Ostfildern
- Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan „Benedikt-Auchtwiesen“, 17.02.2020, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt
- Schalltechnische Untersuchung „Lärmschutz Bebauungsplan Benedikt-Auchtwiesen Weinstadt“ von September 2019, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 GE - Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerhäuser, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerplätze, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahme können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (siehe hierzu auch A10). Die Wohnungen sind zahlenmäßig je Betrieb auf eine (1) begrenzt.

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

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

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

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

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

Nicht zulässig im Sinne des § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

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

A1.2 Handwerker- und Dienstleisterprivileg

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

Verkaufsflächen für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebe des produzierenden/verarbeitenden Gewerbes für am Betriebsstandort selbst produzierte Waren oder – bei Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben - eingekauften, i.d.R. in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit des Betriebes stehende Waren können wie folgt ausnahmsweise auf einer deutlich untergeordneten Fläche zugelassen werden:

- (1) Für alle Sortimente - mit Ausnahme des Sortimente Nahrungs- und Genussmittel - werden als untergeordnet in diesem Sinne max. 10% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche pro Betrieb, höchstens jedoch 180 m² Verkaufsfläche beurteilt.

Die Überschreitung der 10 % und/oder 180 m² der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche pro Betrieb durch die Verkaufsfläche kann zudem ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies für die Ausführung des Handwerks oder der Dienstleistung notwendig ist. Im Rahmen der Genehmigung ist immer ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in der Stadt Weinstadt zu erwarten sind. Die Überschreitung der Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m² VK) ist ausgeschlossen.

- (2) Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind keine Verkaufsflächen zulässig.

Definition: Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, sowie diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und

Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

A2 Zulässigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen („Fremdkörperfestsetzung“)

(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Für den vorhandenen Logistikbetrieb (Vergleiche zeichnerischer Teil **mit B gekennzeichnet**) können bauliche Änderungen im Rahmen der Zulässigkeiten zum Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden.

A3 Maß der baulichen Nutzung

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

A3.1 Grundflächenzahl

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

A3.2 Geschossflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Geschossflächenzahl als Maximalwert festgesetzt.

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

Ausnahmsweise ist eine Erhöhung der Geschossflächenzahl bis zu einer GFZ von 2,4 zulässig, sofern die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (siehe Ziff. 3.4) nicht überschritten wird.

A3.3 Mindestmaß Geschossflächenzahl / Geschossfläche

(§ 20 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

- (1) Für die Geschossflächenzahl ist ein Mindestmaß von 0,4 festgesetzt.
- (2) Die Geschossfläche muss zur überbauten Grundfläche der Hauptgebäude ein Verhältnis von min. 1,2 betragen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zuzüglich der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die weniger als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen. Diese Flächen sind nicht mitzurechnen.

A3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH_{max})** entsprechend den Planeinschriften und der festgesetzten Bezugshöhe (BZH).

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

A4 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone ist festgesetzt:

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

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A5.1 Offene Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen „**St**“ zulässig.

Ausnahmsweise können Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

A5.2 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind

- Nebenanlagen welche der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- überdachte Fahrradabstellplätze.

Photovoltaikanlagen sind in den Bereichen der Schutzstreifen der Leitungsanlagen nur ausnahmsweise zulässig. Auf die unter D4 aufgeführte nachrichtliche Übernahme wird verwiesen.

A6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

A6.1 Zufahrten zu Grundstücken

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

A6.2 Zufahrtsverbot

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

A7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

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

Die in der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung der Vorgaben der Leitungsträger zu ersetzen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A8.1 Oberflächenbeläge

Offene PKW-Stellplätze und Hofflächen die nicht dem LKW-Verkehr dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) zu erstellen.

A8.2 Dachbegrünung / Solarkollektoren / Photovoltaik

Dächer mit einer Dachneigung von 0°-10° sind mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen dauerhaft extensiv zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Werden die Dachflächen für Solarkollektoren und/oder Photovoltaikmodule

genutzt, kann auf eine vollflächige Dachbegrünung verzichtet werden. In Summe ist jedoch mindestens 25 % der Dachfläche zu begrünen. Siehe hierzu Verbot von Photovoltaikanlagen im Bereich der Leitungsrechte, Ziff. A5.2

A8.3 CEF-Maßnahmen zum Artenschutz

Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

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

A8.4 Außenbeleuchtung

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

A9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Auf die unter D4 aufgeführte nachrichtliche Übernahme wird verwiesen.

A10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A10.1 Verkehrslärm

Für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung sind die Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräumen vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen der Bundesstraße B 29 durch geeignete Maßnahmen (wie Grundrissorientierung, Vorgehängte Schallschutzelemente oder Festverglasung (nicht offenbar) in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung) zusätzlich zu den Anforderungen der DIN 4109 (siehe unter Hinweise E7) insoweit zu schützen, dass keine Gesundheitsgefahr besteht.

Auf die Hinweise E7 wird verwiesen.

A10.2 Gewerbelärm

Potentiell störende Betriebe, insbesondere mit Nacharbeit, müssen nachweisen, dass sie die schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm, auch unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets und der Vorbelastung durch andere Betriebe, erfüllen. Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei Überschreitung des Immissionsrichtwertes aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von

der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A11.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung: pb1 – Einzelbäume

Die gekennzeichneten Einzelbäume sowie die Bestandsbäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche (nicht in der Planzeichnung gekennzeichnet) sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern.

Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gemäß Pflanzenliste zu ersetzen.

A11.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang: pz1 – Randeingrünung

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

Zusätzlich zu den Sträuchern ist alle 10 m ein Hochstamm zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume hat zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 10 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe). Ausgenommen hiervon sind die mit pz1 gekennzeichneten Flächen innerhalb der eingetragenen Leitungsrechte.

Pflanzzwang: pz2 – Randeingrünung Erschließungsstraße

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

Pflanzzwang: pz3 - Begrünung von Stellplatzflächen St und sonstigen Stellplatzanlagen

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

- Für jeweils 4 PKW-Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- Bei Stellplatzanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist für jeweils 8 PKW-Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Sofern die Flächen nicht durch Stellplätze oder Grundstückszufahrten genutzt werden, sind sie bodendeckend zu begrünen. Je 70 m² Grünfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

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

Pflanzzwang: pz4 - Gehölzstreifen zwischen Grundstücken

Im Gewerbegebiet ist entlang einer der Grundstücksgrenzen zu den benachbarten Gewerbegrundstücken ein mindestens 2 m breiter Streifen von Bebauung frei zu halten und durch Anpflanzung standortheimischer Sträucher vollflächig zu begrünen (1 Strauch / 1,5 m², Arten gemäß Pflanzenliste). Zusätzlich zu den Sträuchern ist alle 10 m ein Hochstamm zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume hat zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 10 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

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

Pflanzzwang pz5 – Eingrünung Lagerflächen

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

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

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

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

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Im Zusammenhang mit Werbeanlagen stehende Beleuchtungen sind zur Rems, zum Haldenbach und zum öffentlichen Verkehrsraum hin blendfrei zu gestalten.

Unzulässig sind

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht bzw. Informationsgehalt sowie Booster (z.B. Lichtwerbung am Himmel oder Projektionen auf dem Boden).
- Werbeanlagen auf dem Dach

Im gesamten Plangebiet sind **unselbständige Werbeanlagen** flächenparallel an den Gebäudefassaden anzubringen.

Pro Grundstück ist maximal eine (1) freistehende **selbständige Werbeanlage** oder ein Fahnenmast zulässig.

Die selbständige Werbeanlage

- muss einen Mindestabstand von 1,5 m vom Fahrbahnrand einhalten,
- muss ein stehendes Format mit einer maximalen Höhe von 2,5 m und einer maximalen Breite von 1,3 m haben.
- darf nur angestrahlt werden und darf nicht selbstleuchtend sein.

Zur B29 hin orientierte beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn durch die Beleuchtung keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer ausgeht. Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Anbaubeschränkung von 20 m zur Bundesstraße sind keine Werbeanlagen zulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig:

- als lebende Einfriedungen aus heimischen Gewächsen,
- als blickoffener Zaun mit einer maximalen Höhe von 2,5 m
- wenn diese entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, einen Abstand von 0,50 m von der Hinterkante Bordstein einhalten.

C KENNZEICHNUNG

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

(§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)

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

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) unter der Nr. 03108 - 000 erfasste Fläche (Flurstück 05101/005) wurde bei der Bewertung mit „B“ (belassen) – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition – eingestuft.

Eine weitere Altlastverdachtsfläche liegt auf Flst. Nr. 5173/1 und ist ebenfalls mit dem Handlungsbedarf "B" (Belassen) und dem Kriterium "Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition" bewertet.

Die Einstufung „B“ bedeutet, dass zunächst kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Vor baulichen Veränderungen auf dem Gelände ist jedoch die Altlastensituation zu überprüfen.

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

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D1 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, wird der gesamte Planbereich bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überflutet. Er liegt demnach in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 WHG.

D2 Gewässerrandstreifen

Entlang der Rems ist bei Neu- oder Umbauten ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten, soweit keine Befreiungen erteilt werden. Im Übrigen ist auf § 29 WG zu verweisen.

Alle Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes, die in die Rems und den Haldenbach sowie deren Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i.V.m. § 29 WG BW) eingreifen, sind mit dem Landesbetrieb Gewässer als zuständigem Träger der

Unterhaltungslast (und möglicherweise auch Eigentümer von Grundstücken) im Vorfeld abzustimmen.

D3 Anbaubeschränkung Bundesstraße

Innerhalb der nachrichtlich dargestellten Anbaubeschränkung entlang der Bundesstraße bedarf es gem. § 9 Abs. 7 i.V.m. Abs. 8 FStrG einer Genehmigung durch das Regierungspräsidium als zuständiger Straßenbaulastträger, die ausnahmsweise erteilt werden kann, sofern die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

D4 Oberirdische 380-kV-Leitung

Die oberirdische 380-kV-Leitung ist mit ihrem technischen und dinglichen Schutzstreifen nachrichtlich im Plan dargestellt.

Für die Überbauung dieser Fläche innerhalb des im Plan dargestellten Leitungsrechts gelten Schutzvorschriften, die in der Bauausführung zu berücksichtigen sind. Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf der Zustimmung des Versorgungsträgers.

Die Errichtung von jeglicher Photovoltaikanlage im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlage sind eingeschränkt, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Transnet BW zulässig. Dies betrifft insbesondere auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Die Bereiche unter den Leiterseilen + 1 m sind von Photovoltaikanlagen freizuhalten.

Alle Bauausführungspläne im Bereich des Schutzstreifens sind rechtzeitig beim Versorgungsträger zur Prüfung und Zustimmung einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN (DHHN12) zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsachse ist anzugeben.

E HINWEISE

E1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

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

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

E2 Bodenschutz

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

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

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

E3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Meißner-Formation aus dem Oberen Muschelkalk erwartet.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Möglicherweise vorhandene

organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

E4 Versorgungseleitungen, Verteileranlagen

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

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

Zum Schutz der Leitungen sind bei Baumpflanzungen die Abstände der DIN 18920 und DVGW GW 125 Abs. 6.1 einzuhalten.

E5 Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge

Der Vorhabenbereich wird nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sind zu beachten. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens sind Vorsorgemaßnahmen aufzuzeigen, um erhebliche Sachschäden auszuschließen. Hierbei sind die technischen Möglichkeiten nach Art und Funktion der Anlage sowie die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen zu berücksichtigen.

Das Merkblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis ist im Internet unter <https://www.rems-murr-kreis.de/bauen-umwelt-verkehr/umweltschutz/hochwasserschutz/...> zu finden

E6 Richtfunktrassen

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Richtfunktrassen.

Maßnahmen im Geltungsbereich sind vor und während der Durchführung mit den Richtfunkbetreibern, die bei der Bundesnetzagentur abzufragen sind, abzustimmen.

E7 Schallschutz

Zum Schutz der Wohn- und Büroräume und Ähnliches vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich IV, maximal entsprechend dem Lärmpegelbereich VII nach Tabelle 7, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Juli 2016) zu erfüllen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Nahbereich der Bundesstraße B29 maßgebliche Außenlärmpegel tags über 70 dB(A) und nachts über 60 dB(A) (LPB V) zu erwarten sind. Dies stellt eine Schallbeeinträchtigung im gesundheitsgefährdeten Bereich dar.

Hinweis: Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom September 2019 wird verwiesen. In dieser ist die Darstellung der Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Ermittlung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm enthalten.

E8 DIN-Vorschriften

Die für Festsetzungen in diesem Bebauungsplan relevanten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Weinstadt, Stadtplanungsamt, während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

F VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	22.02.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	07.08.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	21.08.2019 – 27.09.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	14.08.2019 – 27.09.2019
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Weinstadt, den	
Thomas Deißler 1. Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	

G ANHANG

Pflanzenliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen ist zu verzichten.

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)
Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15
	Acer campestre 'Elsreijk'	Feld-Ahorn	6-12
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30
	Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	16-20
	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	10-15
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	15-20
	Betula pendula	Birke	20-30
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	15-20
	Corylus colurna	Baum-Hasel	10-20
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30
	Populus tremula	Zitterpappel	10-20
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-20
	Prunus padus	Traubenkirsche	10-15
	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche	9-12
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30
	Quercus robur *	Stiel-Eiche	20-30
	Salix alba	Silberweide	20-25
	Sorbus domestica	Speierling	10-15
	Sorbus torminalis	Elsbeere	10-15
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25
	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde	15-20
	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinbl. Winter-Linde	8-12
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30
	Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde	20-25
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30
Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5
	Corylus avellana	Haselnuß	2-8
	Crataegus laevigata	Zweiggriffel. Weißdorn	2-5
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	2-5
	Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen	2-6
	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5
	Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche	2-4
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	2-4
	Rosa canina	Hunds-Rose	1-3
	Salix caprea	Sal-Weide	3-6
	Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-5

Quellen:

Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002 Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2012