

Kreis: Rems-Murr  
Gemeinde: Weinstadt  
Gemarkung :  
Beutelsbach und Endersbach



# **Bebauungsplan „Bildungszentrum 1.Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Stand 11.06.2021

## **VORENTWURF**

Gefertigt:  
Stuttgart, den

Aufgestellt:  
Weinstadt, den

# ZOLL

ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANER GMBH  
MARKLSHEIMER STRASSE 60  
70435 STUTTGART  
FON +49 (0)711 870 512-0  
FAX +49(0)711 870 512-10  
ZOLL-ARCHITEKTEN.DE  
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

# A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

---

## A.1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 ff)

## A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

## A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

#### A.3.1.1 Sonstiges Sondergebiet 1 - (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von zentralen Sporteinrichtungen.

Zulässig sind:

Hallenbad mit Café/Bistro und Räumen für medizinische Versorgung (Physiotherapie, Massage, etc.), Gebäude, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Saunalandschaft und sonstige Anlagen, die der Hallenbadnutzung dienen.

#### A.3.1.2 Sonstiges Sondergebiet 2 - (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von zentralen Sporteinrichtungen, Freizeit- und Schulfreizeiteinrichtungen

Zulässig sind:

z.B. Sportplatz als Kleinspielfeld, Pausenhof

#### A.3.1.3 Sonstiges Sondergebiet 3 - (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von zentralen Sporteinrichtungen.

Zulässig sind:

Sport- und Freizeiteinrichtungen

### **A.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Höhe der baulichen Anlage.

#### *A.3.1.1 Höhe baulicher Anlagen*

Die Höhe baulicher Anlage wird definiert durch die maximale Gebäudehöhe in m ü NN. (siehe Planeinschrieb).

Gemessen wird die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika, bei sonstigen Dachformen bis zum First als oberste Begrenzung der Dachfläche.

### **A.3.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)**

a: abweichende Bauweise

abweichend von der offenen Bauweise ist keine Gebäudelänge festgesetzt.

### **A.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie gilt für oberirdisch wirksame Bauwerke. Sie darf durch Tiefgaragen, deren Einfahrtsbauwerke und Technik, sowie deren Absturzsicherungen überschritten werden.

### **A.3.5 Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die Aufteilung der im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen.

#### *A.3.5.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg* (siehe Planeinschrieb)

### **A.3.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

#### *A.3.6.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze*

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie offenfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

#### *A.3.6.2 Insektenfreundliche Beleuchtung*

Es sind nur umweltfreundliche Beleuchtungen wie z.B. LED-Lampen (max. 3000 K) und nach unten gerichtete Leuchten zulässig.

#### *A.3.6.3 Artenschutzmaßnahme*

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung (Gehölzrodung) nur von 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Unter Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist auch außerhalb dieses Zeitraums eine Rodung möglich, wenn keine Fledermäuse/Brutvögel betroffen sind.

#### *A.3.6.4 Vogelschutzglas*

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von für Vögel sichtbaren Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen.

#### *A.3.6.5 Dachbegrünung*

Siehe Ziff. A.3.7.1 - Pflanzgebote – Dachbegrünung

#### *A.3.6.6 CEF-Maßnahmen - Avifauna*

Schädigungsverbot: Potenziell entfallende, bereits vorhandene künstliche Nisthilfen sind 1:1 zu ersetzen.

#### A.3.6.7 CEF-Maßnahmen - Fledermäuse

Schädigungsverbot: Potenziell entfallende, bereits vorhandene künstliche Fledermauskästen sind 1:1 zu ersetzen.

#### A.3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Siehe Planeinschrieb

LR 1 – zugunsten der Versorgungsträger

#### A.3.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a,b BauGB)

##### A.3.8.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Dachbegrünung

Flach- und Pultdächer sind bis zu einer Neigung von 10° zu begrünen. Der Aufbau einer Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. Zur Ansaat dient eine niederwüchsige, artenreiche Saatgutmischung mit mindestens 50 % Blumenanteil und restlichen Gräsern bzw. Sedumsprossmischung. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Flach- und Pultdächern bis 10° Neigung zulässig, wenn die Modulunterkanten in einem Abstand über dem Substrat von mindestens 20 cm aufgeständert werden, die Modulneigung mindestens 10° beträgt, zwischen den Modulreihen ein Abstand von mindestens 50 cm eingehalten ist und keine satteldach- oder schmetterlingsförmige Anordnungen der Modulreihen gewählt wurde (s. Pflanzliste 1).

##### A.3.8.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Einzelbaum

Es sind hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und ggfs. nach zu pflanzen (s. Pflanzliste 2). Der Standort ist variabel, die Anzahl der Pflanzgebote ist bindend.

##### A.3.8.3 Pflanzbindung 1 (Pfb1) – Erhalt von Einzelbäumen

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und ggfs. nachzupflanzen gemäß Pflanzliste 2.

##### A.3.8.4 Pflanzbindung 2 (Pfb2) – Erhalt von flächigen Sträucherstrukturen

Die mit Pflanzbindung belegten flächigen Sträucherstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, und ggfs. nach zu pflanzen gemäß Pflanzliste 2.

# B Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan "Bildungszentrum I. Änderung"

---

## B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

### B.1.1 Dacheindeckung

Dächer bis 10° Neigung sind zu begrünen.

### B.1.2 Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie müssen sich ab einer Dachneigung größer 10° der Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht werden sollen, anpassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

## B.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

## B.3 Gestaltung, Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

### B.3.1 Stützmauern und Geländegestaltung

Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes sind durch Aufschüttungen und Abgrabungen und auch Stützmauern zulässig.

### B.3.2 Oberflächenbeläge

Der Oberflächenbelag der Erschließungswege ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie offenfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

### B.3.3 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind außerhalb der Zuwegung gärtnerisch als Grünfläche anzulegen.

Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

## B.4 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

## B.5 Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

## B.6 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

# C Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

---

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

## D Hinweise

---

### D.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

### D.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen:

<https://www.rems-murr-kreis.de/bauen-umwelt-und-verkehr/umweltschutz/bodenschutz>

### D.3 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

### D.4 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß § 43 (6) WG anzeigespflichtig beim Landratsamt Rems Murr als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

### D.5 Baugrund

Im Baugebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

## **D.6 Bauarbeiten im Bereich Versorgungsleitungen**

Das Merkblatt zu „Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen“ ist beachten:

<https://www.stadtwerke-weinstadt.de/de/Produkte/Kundenservice/Bauherren-Service>

## **D.7 Altlasten**

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Rems Murr, Amt für Bauen und Umwelt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. Auf das Merkblatt „Abfallwirtschaft und Altlasten“ des Landratsamts Rems Murr, Amt für Bauen und Umwelt wird verwiesen:

<https://www.rems-murr-kreis.de/bauen-umwelt-und-verkehr/umweltschutz/altlasten>

## **D.8 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung durchgeführt. Die untersuchten Luftbilder lieferten keine Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung des Untersuchungsgebietes durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg.

## **D.9 Dachbegrünung**

Auf die Richtlinie zur Installation von Photovoltaik- und Thermosolaranlagen auf begrünten Flachdächern der Stadt Weinstadt wird verwiesen (siehe Anhang).

# E Pflanzlisten

---

## E.1 Pflanzenliste 1

### Dachbegrünung

Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Allium senescens	Berg-Lauch
Anthyllis vulneraria	Gemeiner Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundbl. Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Lotus corniculatus	Hornklee
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum Album	Weißer Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Feldthymian
Briza media	Zittergras
Bromus tectorum	Dach-Trespe
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Koeleria glauca	Schillergras
Poa bulbosa	Zwiebel-Rispengras
Poa compressa	Flaches Rispengras
Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig.	

## E.2 Pflanzenliste 2

### Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

### Sträucher

#### Geeignete Baumarten /Sträucher

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Zulässig sind heimische Baum- und Straucharten wie z.B.

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanoides
Mehlbeere	Sorbus aria
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	(Sorbus torminalis)

**Aufgestellt:**

**Stuttgart, den**

**ZOLL**

ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANER GMBH

MARKLSHEIMER STRASSE 60  
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0  
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE  
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

**Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen  
des Gemeinderats bestätigt**

**Weinstadt, den**

**Thomas Deißler**

**1. Bürgermeister**



## Richtlinie zur Installation von Photovoltaik- und Thermosolaranlagen auf begrünten Flachdächern

Bei der Installation von PV- und Thermosolaranlagen auf dauerhaft begrünten Flachdächern ist folgendes zu beachten: Um die Belichtung der Pflanzen in ausreichendem Maße zu gewährleisten sowie die Wartung und Pflege zu vereinfachen, wird bei der notwendigen Aufständering die Modulunterkante in einem Abstand über dem Substrat von circa 30 cm empfohlen. Ein Abstand von mindestens 20 cm ist einzuhalten. Der Aufbau einer Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen, um wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern zu ermöglichen. Eine Erhöhung des Aufbaus der Substratschicht wird unter den Modulen empfohlen. Die Modulneigung muss mindestens  $10^\circ$  betragen, um die Belichtung der darunterliegenden Begrünung und einen Selbstreinigungseffekt der Module zu gewährleisten. Des Weiteren ist zwischen den Modulreihen ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

PV- und Thermosolaranlagen bei Flachdachgebäuden mit einer Dachneigung bis  $5^\circ$  sind bis zu einem Meter über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig. Der horizontale Abstand der Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes muss mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der Anlagen sein. Ausnahmsweise kann auf den Rücksprung verzichtet werden, sofern die Außenwände in gleicher Höhe aneinandergebaut sind. Die Anlagen sind parallel zu einer Gebäudeseite anzuordnen. Satteldach- und schmetterlingsförmige Anordnungen der Modulreihen sind nicht auszuführen.

Auf zu begrünenden Flachdächern von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind keine PV- und Thermosolaranlagen zu installieren.

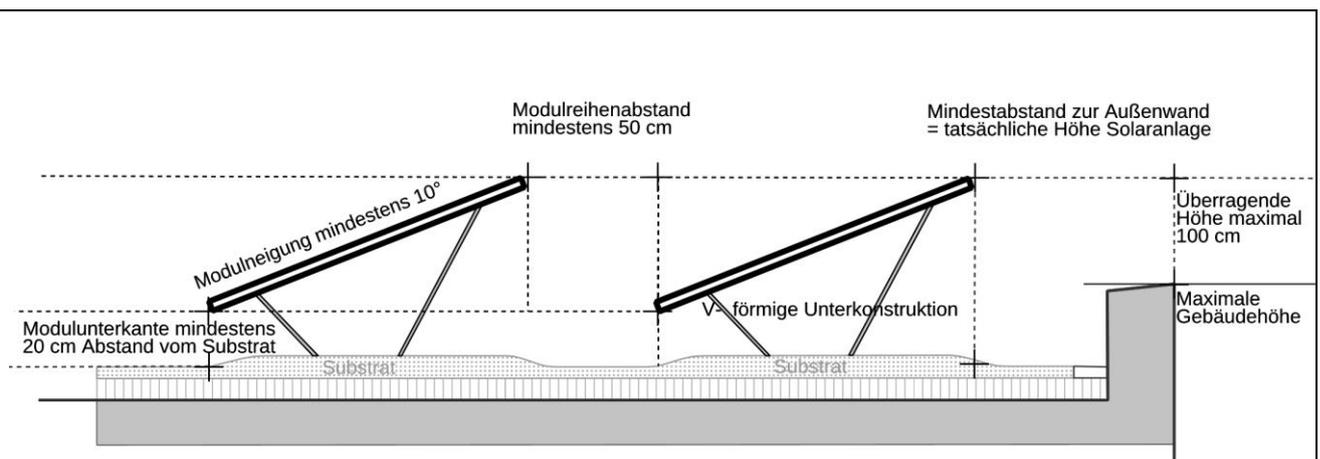


Abbildung: Prinzipskizze zu Solaranlagen auf begrüntem FD | Stadtplanungsamt Weinstadt