

# **Stadt Weinstadt**

OT Schnait

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Furchgasse"**

Bebauungsplan nach § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren

## **Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften**

Stand: 02.06.2021

Planzeichnerischer Teil liegt in gesonderter Ausführung vor

Entwurf zur zweiten Offenlage

**roosplan**   
Stadt- und Landschaftsplanung

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

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla  
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung  
Dr. Miriam Pfäffle, Diplom-Biologin

In Zusammenarbeit mit: Dipl.-Biol. Ute Scheckeler

Projektnummer: 18.035

## INHALT

## SEITE

<b>I</b>	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>1</b>
	I.A Planungsrechtliche Festsetzungen.....	1
	I.B Örtliche Bauvorschriften.....	10
	I.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise.....	13
<b>II</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>18</b>
<b>III</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>19</b>
<b>A</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>21</b>

# I **Textliche Festsetzungen**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem planzeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

## I.A **Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

### 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO)

Siehe Einschrieb im planzeichnerischen Teil.

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

Wohngebäude,

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe,

Tankstellen.

SO = Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO),  
Zweckbestimmung Landwirtschaft

Zulässig sind ausschließlich Hallen zum Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen.

### 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im planzeichnerischen Teil.

#### 2.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normal Null (NN):

Die gewählte EFH kann von der im planzeichnerischen Teil festgesetzten EFH im WA 2 bis WA 4 sowie im SO um +/- 0,15 m und bei WA 1 und WA 5 +/- 0,50 m abweichen.

### Höhe baulicher Anlagen:

In WA 2 wird die Gebäudehöhe durch die Traufhöhe (TH = obere Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut) mit zwingend 6,00 m über festgesetzter EFH und die Firsthöhe (FH) wird mit max. 10,00 m über der festgesetzten EFH definiert.

In WA 3 und WA 5 wird die Gebäudehöhe durch die Traufhöhe (TH = obere Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut) mit zwingend 6,00 m über gewählter EFH und die Firsthöhe (FH) wird mit max. 10,00 m über der gewählten EFH definiert.

Im SO wird die Gebäudehöhe durch die Traufhöhe (TH = obere Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut) mit max. 4,60 m über gewählter EFH und die Firsthöhe (FH) wird mit max. 7,50 m über der gewählten EFH definiert.

In WA 1 und WA 4 ist die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdachgebäuden durch die gewählte EFH und den entstehenden Dachhochpunkt definiert. Es gilt die Oberkante der Attika als Dachhochpunkt. Die maximal mögliche Gebäudehöhe (GH) beträgt 9,50 m, ab der gewählten EFH. Bei Verzicht auf ein Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss nach § 2 Abs. 6 S. 3 Nr. 2 LBO) wird die maximale Gebäudehöhe zwingend auf 6,50 m ab der gewählten EFH festgesetzt.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern in WA 4 wird die Gebäudehöhe zwingend auf 9,50 m ab der festgesetzten EFH festgesetzt. Es müssen zwingend drei Geschosse (2 Vollgeschosse + 1 Nicht-Vollgeschoss / Staffelgeschoss) eingehalten werden.

Haustechnische Anlagen (incl. Brüstungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), sind bei Flachdachgebäuden bis zu einem Meter über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein. Ausnahmsweise kann auf den Rücksprung verzichtet werden, sofern die Außenwände in gleicher Höhe aneinandergebaut sind. Solare Anlagen sind parallel zu einer Gebäudeseite anzuordnen.

Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) auf Satteldächern müssen entsprechend der ausgeführten Satteldachneigung bündig angepasst und parallel zur Traufkante angebracht werden. Solaranlagen dürfen bei Satteldächern nicht aufgeständert konstruiert und ausgeführt werden.

## 2.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die im planzeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf in den Baufeldern mit Umgrenzungen für Flächen für Tiefgaragen durch Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß §19 Abs.4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 überschritten werden.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse  
(§ 16 Abs. 4 und § 20 BauNVO)

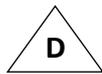
Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone und im planzeichnerischen Teil festgesetzt.

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

Entsprechend Einschrieb Nutzungsschablone im planzeichnerischen Teil sind gemäß der offenen Bauweise:



= Nur Einzelhäuser (E) zulässig.



= Nur Doppelhäuser (D) zulässig.



= Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig

4. **Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirst- und Gebäudehauptrichtung gemäß Eintragung im planzeichnerischen Teil.

Bei Flachdachgebäude bezieht sich die Gebäudehauptrichtung insbesondere auf die Ausrichtung der Staffelgeschosse. Staffelgeschosse müssen parallel der Gebäudehauptrichtung zurückversetzt werden.

5. **Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Terrassen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese unmittelbar an das Hauptgebäude angrenzen und auf einer Länge von 5 m, gemessen an der Gebäudeaußenseite, nicht tiefer als 2,5 m über die Baugrenze hinausragen.

Tiefgaragen sind außer in der überbaubaren Fläche auch in den im planzeichnerischen Teil dargestellten Flächen mit dem Eintrag TG zulässig.

Offene Stellplätze sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports sind bis maximal 36 m<sup>2</sup> Grundfläche und einem Abstand von mindestens 5,5 m an der Seite der Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In begründeten Einzelfällen kann von dem Abstand von 5,5 m abgewichen werden.

Auf der im planzeichnerischen Teil dargestellten Fläche mit dem Eintrag TG sind außerhalb der überbaubaren Fläche keine oberirdischen Stellplätze, Garagen oder Carports zulässig.

Einhausungen für Müllbehälter bis zu einer Grundfläche von max. 1,0 x 2,2 m und einer maximalen Höhe von 1,5 m je Wohneinheit sind außerhalb der Baufenster zulässig, sofern sie einen Abstand von 0,5 m zur Straße/Fußweg einhalten.

Nebenanlagen bis zu einer maximalen Größe von 12 m<sup>2</sup> Grundfläche sind je Baugrundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Im SO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche keine baulichen Anlagen zulässig. Innerhalb des im planzeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichs ist eine befestigte Zu- und Abfahrt zulässig.

## **6. Nebenanlagen**

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

Gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO sind Einrichtungen und Anlagen für die (Klein-) Tierzucht im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

## **7. Anzahl der Wohneinheiten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In WA 2, WA 3 und WA 4 ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei begrenzt. Ein Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung liegt auch dann vor, wenn neben der Wohnnutzung auf untergeordneter Fläche auch noch eine andere Nutzung stattfindet. Als Wohngebäude sind das Einzelhaus bzw. die jeweilige Hälfte eines Doppelhauses zu verstehen.

## **8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, baulichen Anlagen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

**9. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Im planzeichnerischen Teil sind dargestellt:

Öffentliche Verkehrsflächen:

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feldweg“:

Unbefestigte Verkehrsfläche (Grasweg) zur Anbindung des südlich angrenzenden Feldwegs.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkierungsfläche“:

Öffentliche Parkplätze entlang der zentralen Erschließungsstraße.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt:

Entlang der gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen darf nicht auf die Baugrundstücke zu- bzw. abgefahren werden. Außerdem darf über Verkehrsgrünflächen nicht zugefahren werden (Ausnahme s.unten).

Ein- und Ausfahrtsbereiche Tiefgaragen:

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche für Tiefgaragen zulässig.

Verkehrsgrünflächen

Angrenzend an das WA 1 kann die Verkehrsgrünfläche zur Errichtung einer Tiefgaragen Zu- und Abfahrt in Abstimmung mit der Stadt Weinstadt um bis zu 6 m unterbrochen werden. Die Flächen des Verkehrsgrün können mit öffentlichen Fußwegen die der Erschließung anderer Verkehrsflächen oder Einrichtungen der Ver- und Entsorgung dienen, unterbrochen werden.

**10. Versorgungsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Auf der im planzeichnerischen Teil festgesetzte Fläche für Abfallbeseitigung ist ein Müllsammelplatz für die über den Stichweg erschlossenen Grundstücke zu den ortsüblichen Abholzeiten zulässig.

In der im planzeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Umspannstationen und Anlagen der Telekommunikation zulässig.

**11. Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Süden gelegene Leitungsrecht dient zur Abführung des Oberflächenwassers durch einen Kanal und einem oberirdischen Graben zur Notentwässerung bei Starkregenereignisse zu Gunsten des Leitungsträgers (Stadt Weinstadt).

## **12. Private Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Die Private Grünfläche südlich der Flurstücke 3160/3-5 ist zum Zweck der nicht erwerbsmäßigen privaten gärtnerischen Nutzung, Freizeitgestaltung und Erholung anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Jede Art von Tierhaltung und die Errichtung baulicher Anlagen i.S.d. § 2 Abs. 1 LBO BW sind unzulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die nicht der Genehmigungspflicht unterliegen. Die Grundstücksfläche ist nicht auf die GRZ anrechenbar.

## **13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

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

Nicht zugelassen sind bei Attiken und Dacheindeckungen unbeschichtetes Zink, Blei, Kupfer oder andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund oder das Gewässer gelangen können.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten, ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> ausschließlich der Verwendung von Vogelschutzglas zulässig. Es muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist.

## **14. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

### **Verkehrsgrün**

Die Verkehrsgrünflächen dienen der Lenkung und Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers. Die Flächen sind, sofern sie nicht für andere zulässige Nutzungen verwendet werden, als artenreiche Wiese anzulegen und zu pflegen. Zur Ansaat dient eine standortgerechte, artenreiche Mischung für Böschungen und Straßenbegleitgrün mit mindestens 50 % Blumenanteil und restlichen Anteilen von Gräsern, angelehnt an die Pflanzenliste 1.

Pflanzenliste 1 (Straßenbegleitgrün)

Produktionsraum 7, Ansaatstärke: 5 g/m<sup>2</sup> (50 kg/ha)

<b>Blumen mindestens 50%</b>		
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner ODERMENNIG	
<i>Barbarea vulgaris</i>	Echtes Barbarakraut	
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest	
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	
<i>Campanula rapunculoides</i>	Acker-Glockenblume	
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	
<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte	
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Wirbeldost	
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf	
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn	
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite	
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut	
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee	
<i>Medicago lupulina</i>	Gelbklee	
<i>Origanum vulgare</i>	Gewöhnlicher Dost	
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	
<i>Pastinaca sativa</i>	Gewöhnlicher Pastinak	
<i>Picris hieracioides</i>	Gewöhnliches Bitterkraut	
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle	
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	
<i>Silene latifolia ssp. alba</i>	Weißer Lichtnelke	
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut	
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut	
<i>Stachys sylvatica</i>	Wald-Ziest	
<i>Trifolium campestre</i>	Feldklee	
<i>Trifolium medium</i>	Mittlerer Klee	
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze	
<i>Verbascum thapsus</i>	Kleinblütige Königskerze	
<b>Gräser maximal 50%</b>		
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras	
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras	

<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Trespe	
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trespe	
<i>Cynosurus cristatus</i>	Weide-Kammgras	
<i>Festuca guestfalica (ovina)</i>	Schafschwingel	
<i>Festuca rubra</i>	Horst-Rotschwingel	
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras	
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras	
<i>Poa compressa</i>	Platthalm-Rispengras	

### **Einzelbaumpflanzgebote**

Die im planzeichnerischen Teil gekennzeichneten Pflanzgebote von Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochthone Gehölze) entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste 2 bis 4 sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 3 m abweichen, jedoch muss mindestens 1m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Auf den Baugrundstücken ohne Einzelbaumpflanzgebot ist pro angefangenen 250 m<sup>2</sup> ein einheimischer Baum nach Pflanzenliste 3 bzw. 4 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt, dass mindestens 4 m<sup>2</sup> zusammenhängende, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden muss. Die Baumscheibe ist mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterung oder andere nicht belebte Bodenabdeckungen. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 12 m<sup>3</sup> Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge, etc.) zu schützen. Bei Pflanzungen sind generell die natürlichen einheimischen Arten, zu verwenden. Für die geeignete Auswahl der aufgeführten Baumarten wird auf die jeweils aktuelle Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Straßenbäumen (GALK-Liste) verwiesen.

#### Pflanzenliste 2:

Großkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 20/25 cm

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche

### Pflanzenliste 3:

Mittelkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 20/25 cm

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	-	Schwedische Mehlbeere

### Pflanzenliste 4:

Kleinkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 20/25 cm

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	-	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	-	Säulen-Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> 'Lucas'	-	Säulen-Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche (Baumform)
<i>Sorbus aria</i> 'Majestica'	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume: An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen im Übergang zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbiss- und ein Wühlmausschutz anzubringen.

### **Flachdachbegrünungen**

Flachdächer sind 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. Solarenergieanlagen können auf begrüntem Dächern zugelassen werden, wenn die Modulunterkanten in einem Abstand über dem Substrat von mindestens 20 cm aufgeständert werden, die Modulneigung mindestens 10° betragen, zwischen den Modulreihen ein Abstand von mindestens 50 cm eingehalten ist und keine satteldach- oder schmetterlingsförmige Anordnungen der Modulreihen gewählt wurde.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

**1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:**

festgesetzt sind

für Dächer von Hauptgebäuden:

- Satteldächer (SD), Dachneigung siehe planzeichnerischer Teil
- Flachdächer (FD), Dachneigung bis 5°, extensiv begrünt

Flachdächer sind zwingend mit einer umlaufenden Attika auf gleicher Höhe zu versehen.

Für Dächer von Nebengebäuden:

Garagen- und Carportdächer sind als begrüntes Flachdach (FD) mit bis zu 5° Dachneigung anzulegen. Auf Garagen- und Carportdächern sowie auf Dächern von Nebenanlagen sind keine haustechnischen Anlagen (z.B. Fotovoltaik- oder Thermosolaranlagen) zulässig.

Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind (bis auf Solarenergieanlagen) unzulässig.

Bei Doppelhäusern ist eine Abstimmung der Materialien in der Oberflächenstruktur und der Farbgebung bei der Dachgestaltung untereinander vorzunehmen.

**b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Über die Hauptdachfläche hinausragende Bauteile sind, soweit es sich nicht um technische Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen und Aufzugsüberfahrten handelt, nur in Form von Dachgauben zulässig. Im SO sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

**Dachgauben** sind nur bei Dächern ab 30° Dachneigung zulässig und dürfen nur als Schleppegauben errichtet werden. Sie dürfen nicht breiter als 6,0 m sein und müssen allseitig von der Hauptdachfläche umgeben sein. Sie müssen jeweils 1,5 m von Traufe und First sowie der Dachseite zurückversetzt sein. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 40 % der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.

**Dacheinschnitte** sind zulässig, wenn sie seitlich mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand entfernt sind und 1,50 m vom First einhalten. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte bei senkrechter Projektion nicht mehr als 20 % der gesamten Dachfläche einnehmen.

Eine Kombination von Dachgauben und Dacheinschnitt auf derselben Dachseite ist

unzulässig.

### **c) Fassadengestaltung**

Unzulässig bei der Fassadengestaltung sind hochglänzende Metalle sowie grelle und leuchtende Farben. Zugelassen sind Holzfassaden, verputzte Fassaden in ortstypischen Farben sowie Naturstein und Glas.

Bei Doppelhäusern ist eine Abstimmung der Materialien in der Oberflächenstruktur und der Farbgebung bei der Fassadengestaltung untereinander vorzunehmen.

## **2. Einfriedungen, Stützmauern und Außenanlagen**

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Grenzt ein Bereich des Grundstücks an die öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen an, so ist die Einfriedung um 0,25 m von der Grundstücksgrenze in das Grundstück abzusetzen. Der Abstand ist dauerhaft einzuhalten.

Als Einfriedung sind nur Hecken- und Strauchpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zulässig. Drahtzäune bis max. 1,2 m Höhe sind zulässig, sofern diese in eine Hecke integriert sind. Die Hecken- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens um 0,5 m gegenüber der Vorderkante des darunterliegenden Mauerteils zurückzusetzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeanpassung sind bis zu 1,0 m zulässig. Abgrabungen für Lichthöfe sind nur an zwei Gebäudeseiten zulässig und nur wenn sie nicht 25 % der jeweiligen Wandlänge überschreiten.

## **3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten. Schottergärten sind unzulässig.

## **4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung: Für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m<sup>2</sup> gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV, siehe

Anhang A.3) sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich hierdurch eine Bruchzahl, so wird bei Gebäuden mit zwei Wohnungen aufgerundet und bei Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen abgerundet. Für Gebäude mit nur einer Wohnung sind grundsätzlich 2 Stellplätze nachzuweisen. Gefangene Stellplätze (Parkraum vor der Garage) können für dieselbe Nutzungseinheit angerechnet werden.

## **5. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dächern ist in Retentionszisternen zurückzuhalten. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche sind 2 m<sup>3</sup> Speichervolumen herzustellen und mit einem Drosselabfluss von höchstens 0,15 l/s pro 100m<sup>2</sup> in den Regenwasserkanal zu versehen.

Die Herstellung von weiteren Zisternen oder Zisternenvolumen zur Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung ist zulässig.

## **6. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

## **7. Außenantennen**

(§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

An jedem Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig. Sämtliche Antennenanlagen sind so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

## **I.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise**

### **1. Denkmalschutz**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten 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). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### **2. Wasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Bauvorhaben im Plangebiet führen mit hoher Wahrscheinlichkeit insbesondere bei Untergeschossen oder Kellern zu Eingriffen ins Grundwasser. Eingriffe in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche rechtzeitig beim Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu beantragen ist. Das online verfügbare Merkblatt "Bauen im Grundwasser" ist zu beachten.

Auf § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist sinnvoll, dies gleich bei der Planung von Stellplätzen, Zuwegungen, Terrassenflächen oder Vordächern zu beachten.

Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität (Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung) ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen. Auf das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" wird verwiesen (siehe Anlage A.2).

### **3. Bodenschutz (BBodSchG, LBodSchAG)**

Die Regelungen: „Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis (Siehe Anlage A.1) sind zu berücksichtigen. Ein Erdmassenausgleich im Sinne des aktuellen Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) wird angestrebt. Die Erschließungsplanung sieht entsprechende Maßnahmen vor.

#### **Wiederverwertung von Erdaushub:**

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub

bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

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

**Geologie:** Das den Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren beigefügte Baugrundgutachten des Ing.-büros Voigtmann (Stand 08.10.2019) ist zu beachten.

Das Regierungspräsidium Freiburg (LGRB) weist zusätzlich darauf hin: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (holozänes Auensediment, holozäne Abschwemmungen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsboden, mit einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösungen im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

#### 4. Verbot von Schottergärten

Auf § 9 Abs.1 LBO und § 21a NatSchG BW wird hingewiesen: Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind

grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs.1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

## **5. Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

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

Es wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt, die keine Anzeichen von Bombenblindgängern ergaben (WN 2316).

## **6. Nutzung der Solarenergie und Dachbegrünung**

Das überarbeitete Klimaschutzgesetz Baden- Württemberg enthält (für Nichtwohngebäude) eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Anträgen auf Baugenehmigung, die ab 1.1.2022 bei der zuständigen Behörde eingehen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften im Plangebiet allgemein zulässig und empfohlen. Die vielfältigen positiven Eigenschaften eines Gründachs für das innerörtliche Kleinklima, Staubbindung, die Niederschlagswasserrückhaltung, Bauwerksschutz, Wärmeisolierung und Hitzeschutz, sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden kombiniert mit der solaren Ausnutzung durch Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen. Dabei wird die Leistungsfähigkeit der Solaranlagen durch die Verdunstungskühle der darunter befindlichen Vegetation noch gesteigert. Es entsteht ein Synergieeffekt.

## **7. Beleuchtungsanlagen**

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

Es wird auf den neuen § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung der Gemeinden für neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (ab 1.1.2021) ableiten lässt (s. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020, GBl. vom 30. Juli 2020, S. 651 ff.): Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Vegetation (z.B. Grünflächen, Bäume, Büsche) und Gewässer dürfen nicht beleuchtet werden. Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuch-

tungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze. Leuchtdichten für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtenden Flächen von max. 100 Candela/Quadratmeter für max. 10 m<sup>2</sup> Flächen, 5 Candela/Quadratmeter für größere Flächen. Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo/Namen) sind zu vermeiden. Lichtlenkung nur durch voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio = 0 %, besser Lichtstärkeklasse G6). Daher ist auf Bodenstrahler, freistrahrende Röhren und Kugel-Leuchten zu verzichten. Lichtpunkthöhen (an Gebäude oder auf Masten) sind so niedrig zu wählen, damit keine Abstrahlung über die Nutzungsfläche hinaus erfolgt. Auf die Nutzungszeit bedarfsorientierte Beleuchtung soll durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder Smart Technologien zeitlich begrenzt sein. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit bernsteinfarbenen bis max. warmweißen Farbtemperaturen (Orientierung 1800 bis max. 3000 Kelvin) zu verwenden. Wechsellicht (Änderungen des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

## **8. Barrierefreiheit**

Es wird auf § 35 LBO hingewiesen: In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden, wenn die gesamte Grundfläche dieser Wohnungen die Grundfläche der Nutzungseinheiten des Erdgeschosses nicht unterschreitet. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

Es wird empfohlen, dies auch bei der Planung von Einfamilienhäusern zu beachten.

## **9. Erdbebenzone**

Weinstadt liegt in der Zone 0 der Karte der Erdbebenzonen für Baden-Württemberg. Auf die DIN 4149: 2005-04 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) und die Schrift "Erdbebensicheres Bauen" (herausgegeben vom Innenminister Baden-Württemberg) wird hingewiesen.

## **10. Landwirtschaftliche Emissionen von Grundstücken innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Auf Flst. 3164/2 und 3164 befindet sich ein Weinbaubetrieb im Nebenerwerb und auf der im planzeichnerischen Teil festgesetzten Sondergebietsfläche befindet sich eine Halle zum Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen. Von dem

Weinbaubetrieb und der Halle können Emissionen ausgehen, die bezüglich des Schalls als verträglich mit der geplanten Wohnbebauung angesehen werden. Dies gilt auch, wenn die Grenzwerte z.B. während der Weinlese und hier insbesondere in den Nachtstunden oder an Sonn- und Feiertagen ausnahmsweise und kurzzeitig überschritten werden. (Siehe dazu die ergänzende Stellungnahme / Info 02 und Info 03 zum den Weinbaubetrieben des Ing.-büros W&W Bauphysik, Stand 19.08.2020 und 02.06.2021.

Das Landratsamt hat in seiner Stellungnahme vom 04.02.2021 um folgenden Hinweis gebeten: Es wird darauf hingewiesen, dass von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen üblicherweise Emissionen von Gerüchen, Lärm und Staub ausgehen, die in einem gewissen Rahmen toleriert werden sollten bzw. zu tolerieren sind.

## **11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Gemäß der VwV Technische Baubestimmungen gehört die DIN 4109 zu den im Baugenehmigungsverfahren stets zu prüfenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Für den Verkehrslärm der K 1862 wurde eine Schallimmissionsuntersuchung vom 18.02.2020 erstellt, die Überschreitungen der Orientierungswerte ergab. Ein Nachweis ausreichender Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Im planzeichnerischen Teil sind die maßgeblichen Lärmpegelbereiche bei ungehinderter Schallausbreitung nachrichtlich eingetragen.

## **12. Stellplätze**

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, geändert 2011 S. 25) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen. (Dies sind Mindestmaße und für heute normale PKW zu wenig). Die öffentlichen Verkehrsflächen können schmaler sein, die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.

## II      **Rechtsgrundlagen**

**BauGB (2004):** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

**BauNVO (1990):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**PlanzV 90 (1990):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**LBO (2010):** Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

**Der planzeichnerische Teil des Bebauungsplans legt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs.6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder Örtliche Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt werden aufgehoben.**

### III      **Verfahrensvermerke**

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.05.2019
2.	Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung	am	23.05.2019
3.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und 2 im Amtsblatt (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	05.06.2019
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom bis	13.06.2019 15.07.2019
5.	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom bis	11.06.2019 15.07.2019
6.	Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	26.11.2020
7.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6 (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	09.12.2020
8.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis	04.01.2021 05.02.2021
9.	Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB)	vom bis	29.12.2020 05.02.2021
10.	Beschluss zur zweiten Offenlage (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)	am	...
11.	Ortsübliche Bekanntmachung zur zweiten Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)	am	...
12.	Zweite öffentliche Auslegung des erneuten Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)	vom bis	... ...
13.	Erneute Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB)	vom bis	... ...
14.	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW)	am	...
15.	Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW)	am	...
	Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung von 14. (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	...
	Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung von 15. (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	...

**Ausfertigung:**

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht.

Weinstadt, den

.....

Thomas Deißler  
Erster Bürgermeister

## A Anlagen

### A.1 Bodenschutz bei Baumaßnahmen



REMS-MURR-KREIS

Seite 1 von 2

#### **Bodenschutz bei Baumaßnahmen**

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.
2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleppen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.
4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. 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.
5. 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.

6. 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.
7. 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.

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

## A.2 Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke



### Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke

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

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

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

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

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

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

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

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

MB\_Speicher\_Regen.doc

Stand: 25.01.2013

## A.3 Wohnflächenverordnung WoFIV

Ein Service des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz  
sowie des Bundesamts für Justiz – www.gesetze-im-internet.de

### Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)

WoFIV

Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

Vollzitat:

"Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)"

#### Fußnote

(+++ Textnachweis ab: 1. 1.2004 +++)

Die V wurde als Artikel 1 d. V v. 25.11.2003 I 2346 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet. Sie ist gem. Art. 6 der V mWv 1.1.2004 in Kraft getreten.

#### § 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

#### § 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zuhilfenahme, insbesondere:
  - a) Kellerräume,
  - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
  - c) Waschküchen,
  - d) Bodenräume,
  - e) Trockenräume,
  - f) Heizungsräume und
  - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

- Seite 1 von 3 -

### § 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

### § 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

### § 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an

dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.