



Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

SILCHERSCHULE

**Vorentwurf vom 13.08.2021
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

TEXTTEIL

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Geltungsbereich	3
3	Textliche Festsetzungen.....	4
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
3.2	Örtliche Bauvorschriften	7
3.3	Hinweise	7
4	Verfahrensvermerke.....	9
5	Anhang.....	10

1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) 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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **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.

2 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

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

3 Textliche Festsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist entsprechend den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist entsprechend den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt und berechnet sich aus der maximalen Gebäudehöhe (**GH_{max.}**) in Verbindung mit der Bezugshöhe (**BZH**).

Die maximale Gebäudehöhe (**GH_{max.}**) wird bei Flachdachgebäuden (DN 0°-5°) an der Oberkante Attika in Verbindung mit der Bezugshöhe (**BZH**) gemessen, bei Pultdächern (DN 6°-15°) am Hochpunkt der Dachfläche in Verbindung mit der Bezugshöhe (**BZH**). Bei Satteldachgebäuden bemisst sich die maximale Gebäudehöhe (**GH_{max.}**) an der Höhe des Firsts in Verbindung mit der Bezugshöhe (**BZH**).

Bei Flachdachgebäuden darf die maximale Gebäudehöhe mit haustechnischen Anlagen (inkl. Brüstungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) um max. 1,0 m überschritten werden.

3.1.2 Bauweise

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

Es ist nur die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 50 m zulässig.

3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen.

3.1.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.1.5 Garagen, Carports und offene Stellplätze

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

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind im Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.1.6 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Gebäude und andere bauliche Anlagen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung „Bildung, Betreuung und Sport“ vereinbar sind, insbesondere Einrichtungen zur Betreuung von Kindern, Schulen und Sporteinrichtungen und sonstige Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenbelag Erschließungswege/Platzbereiche/ offene Stellplätze

Der Oberflächenbelag der Erschließungswege, Platzbereiche und offenen Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen, wie offenfugigem Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen.

Außenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebiets sind für die gesamte Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Lampen oder LED-Lampen zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V1: Schutz der Baumbestände

Die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Baumbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Rodung von Gehölzen

Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V3: Nisthilfen für Vögel

Entfallende Nisthilfen sind mindestens im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

CEF-Maßnahme 1: Ersatz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel

Potenziell entfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baumhöhlen) sind über das Aufhängen/Installieren von Nisthilfen zu ersetzen. Die Anzahl wird noch definiert.

3.1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im zeichnerischen Teil dargestellte Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der angrenzenden privaten Grundstückseigentümer zu belasten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Pflanzbindung

Die im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. 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 *gem. Pflanzliste im Anhang* gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzzwang

Im Plangebiet sind insgesamt mindestens zehn heimische Laubbäume *gem. Pflanzliste im Anhang* mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Die Standorte können entsprechend des noch zu erstellenden Freiflächenkonzepts frei gewählt werden. Die als Pflanzzwang festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Abs. 7 LBO)

3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform

Zulässig sind Dachformen entsprechend den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil (Satteldach, Flachdach, Pultdach). Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer.

3.3 Hinweise

3.3.1 Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung von 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.

3.3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen (§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO). 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. Des Weiteren wird auf das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis verwiesen (im Internet unter <https://www.rems-murr-kreis.de/bauen-umweltverkehr/umweltschutz/bodenschutz/...> zu finden).

3.3.3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Bezüglich der Nutzung solarer Strahlungsenergie wird auf das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verwiesen, das eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen beinhaltet. Bei Satteldächern sollen diese an die Dachneigung angeglichen oder in das Dach integriert werden. Bezüglich der Ausführung auf Flachdachgebäuden wird auf die „Richtlinie zur Installation von Photovoltaik- und Thermosolaranlagen auf begrünten Flachdächern“ verwiesen (Anhang 2).

3.3.4 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Weinstadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

3.3.5 Schottergärten

Es wird darauf hingewiesen, dass Schottergärten in Baden-Württemberg gemäß dem Naturschutzgesetz BW verboten sind.

4 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit: § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Auslegungsbeschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat:	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung: § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (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	.....

5 Anhang

Anhang 1: Pflanzliste

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 (in m)
Bäume	Acer campestre	Feldahorn	10-15
	Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	6-12
	Acer platanoides	Spitzahorn	20-30
	Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn	16-20
	Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn	10-15
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	25-30
	Alnus glutinosa	Schwarzerle	10-20
	Betula pendula	Sandbirke, Weißbirke	18-25
	Carpinus betulus	Hainbuche	10-20
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche	15-20
	Fagus sylvatica	Rotbuche	20-30
	Populus tremula	Zitterpappel, Espe, Aspe	10-20
	Prunus avium	Vogelkirsche	15-20
	Prunus padus	Großblütige Traubenkirsche, Faulbaum	10-15
	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche	9-12
	Quercus petraea	Traubeneiche	20-30
	Quercus robur	Stieleiche	25-35
	Salix alba	Weißweide, Silberweide	15-20
	Sorbus domestica	Speierling	10-15
	Sorbus torminalis	Elsbeere	10-15
	Tilia cordata	Winterlinde, Steinlinde	18-20
	Tilia cordata 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde	18-20
	Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde	8-12
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	30-35
	Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silberlinde	20-25
	Ulmus glabra	Bergulme	25-35
Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5
	Corylus avellana	Haselnuss	2-8
	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	2-5
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	2-5
	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	2-4
	Rosa canina	Hundsrose	1-3
	Salix caprea	Salweide	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

Anhang 2: Richtlinie zur Installation von Photovoltaik- und Thermosolaranlagen auf begrünten Flachdächern



Beutelsbach • Endersbach • Großheppach • Schnait • Strümpfelbach

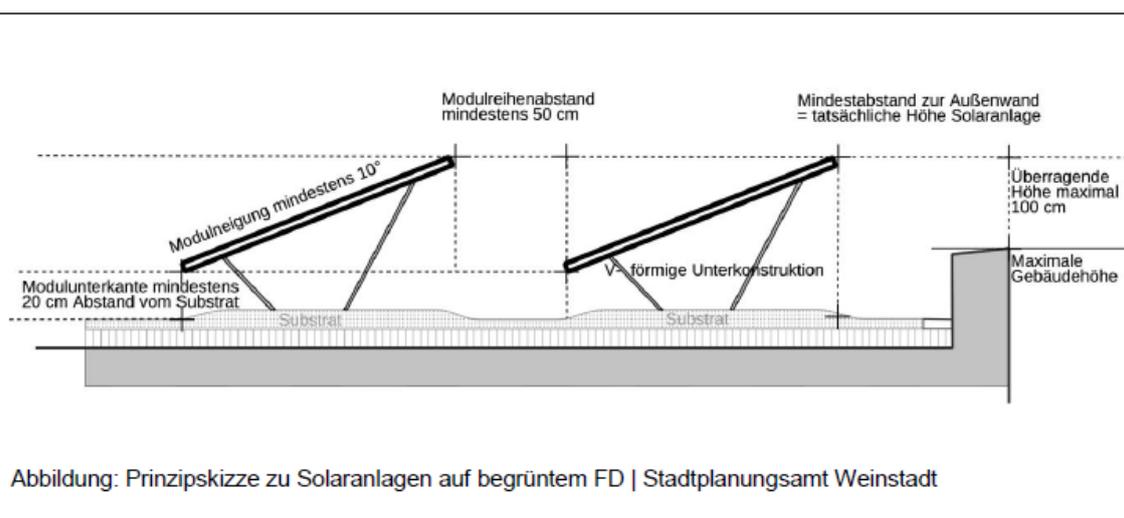


Richtlinie zur Installation von Photovoltaik- und Thermosolaranlagen auf begrünten Flachdächern

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 Aufständigung 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° 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° 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 aneinandergelagert 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.



Gefertigt: 04. Februar 2021, ergänzt am 22. Februar 2021 | Stadtplanungsamt Weinstadt