



**Stadt Weinstadt**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# **SILCHERSCHULE**

**Entwurf vom 01.08.2022  
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 .....	6
3.3	Hinweise .....	6
4	Verfahrensvermerke .....	9
5	Anhang .....	10

# 1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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. Dezember 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. März 2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (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 planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften 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<sub>max.</sub>**) in Verbindung mit der Bezugshöhe (**BZH**).

Die maximale Gebäudehöhe (**GH<sub>max.</sub>**) 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<sub>max.</sub>**) 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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im zeichnerischen Teil dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 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 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss und Holozänen Abschwemmmassen mit jeweils im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund steht das Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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 Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. 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. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.3.4 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (§ 8a KSG BW) welche ab dem 1. Januar 2022 (Nichtwohngebäude) bzw. dem 1. Mai 2022 (Wohngebäude) in Kraft getreten ist, sind Bauherren und Bauherrinnen beim Neubau von Gebäuden zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen verpflichtet worden. 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).

### **3.3.5 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

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

### **3.3.6 Schottergärten**

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

### **3.3.7 Richtfunk**

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse mit ihrem Schutzbereich ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten, da der Schutzstreifen in einem vertikalen Korridor zwischen 303 m und 353 m über Grund verläuft und der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 14 m festsetzt.

### **3.3.8 Außenbeleuchtung**

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

### **3.3.9 Schutz der Baumbestände**

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

### **3.3.10 Entfallende Nisthilfen**

Entfallende Nisthilfen sind zukünftig mindestens 1:1 zu ersetzen.



## 4 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB	30.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	06.10.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit: § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB	14.10.2021 – 15.11.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 1 BauGB	13.10.2021 – 15.11.2021
Auslegungsbeschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat: § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung: § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 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 nach LUBW

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

Vorkommensgebiet: Naturraum 123 „Neckarbecken“

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (in m)
<b>Bäume</b>	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	25-30
	Betula pendula	Hänge-Birke	18-25
	Carpinus betulus	Hain-Buche	10-20
	Fagus sylvatica	Rotbuche	20-30
	Malus sylvestris	Wild-Apfel	5-10
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	15-20
	Sorbus aria	Echte Mehlbeere	10-15
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	30-35
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	25-35
<b>Sträucher</b>	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5
	Corylus avellana	Haselnuss	2-8
	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7
	Salix caprea	Sal-Weide	3-6
Rosen	Rosa canina	Echte Hundsrose	1-3
	Rosa rubiginosa	Weinrose	2-3
Klimabäume (Baugrundstück)	Acer buergerianum	Dreizahn-Ahorn	
	Acer campestre „Huibers Elegant“	Feld-Ahorn „Huibers Elegant“	
	Acer capillipes	Roter Schlangenhaut-Ahorn	
	Acer tataricum ssp. ginnala	Feuer-Ahorn	
	Alnus x spaethii	Purpur-Erle	
	Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	
	Betula utilis	Himalaya-Birke	
	Carpinus betulus „Lucas“	Säulen-Hainbuche	
	Liquidambar styraciflua	Amberbaum	
	Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	
	Prunus padus	Trauben-Kirsche	
	Sorbus „Dodong“	Eberesche ‚Dodong‘	
	(Straßenbäume)	Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feld-Ahorn ‚Elsrijk‘
Acer platanoides ‚Emerald Queen‘		Spitz-Ahorn „Emerald-Queen“	
Corylus colurna		Baum-Hasel	
Ostrya carpinifolia		Hopfenbuche	
Sorbus aria ‚Magnifica‘		Mehlbeere ‚Magnifica‘	
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘		Schwedische Mehlbeere ‚Brouwers‘	
Prunus serrulata ‚Kanzan‘		Japanische Nelken-Kirsche	
Prunus x schmittii		Zier-Kirsche	

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



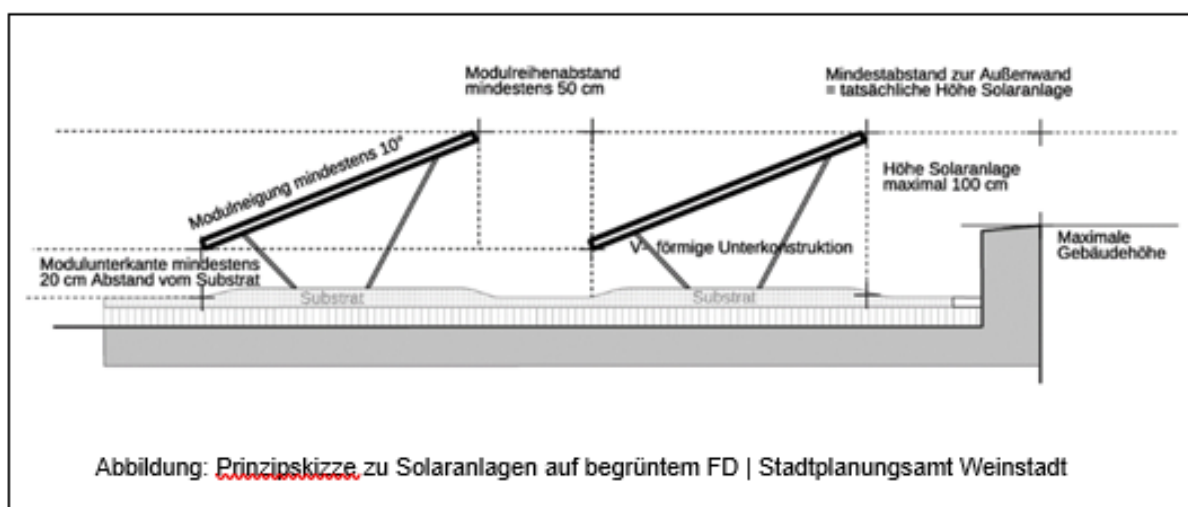
Beutelsbach • Endersbach • Großheppach • Schnait • Strümpfelbach



### 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  $10^\circ$  betragen, um die Belichtung der darunterliegenden Begrünung und einen Selbstreinigungseffekt der Module zu gewährleisten. Des Weiteren ist zwischen den Modulreihen und zu der Attika ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Die Solaranlagenkonstruktion darf eine maximale Gesamthöhe von 100 cm, gemessen vom Substrat auf der Dachhaut aus, nicht überschreiten.

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.



Gefertigt / Ergänzt: 21.06.2022 | Stadtplanungsamt Weinstadt