

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

„Bildungszentrum 1. Änderung„

- **Beschluss des Abwägungsvorschlags zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden**
- **Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften**
- **Auslegungsbeschluss**

Regelverfahren



Abgegebene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg
2. Polizeipräsidium Aalen
3. Amprion
4. Romberg- Ehrenamtlicher Denkmalpfleger
5. Gemeinde Korb
6. Transnet
7. Landratsamt Rems-Murr-Kreis
8. Gemeinde Winterbach
9. Telefonica o2
10. Landesamt für Denkmalpflege
11. Stadt Waiblingen - Stadtplanungsamt
12. VVS Stuttgart
13. Verband Region Stuttgart
14. Gemeinde Baltmannsweiler
15. Vodafone Kabel Deutschland
16. Regierungspräsidium Stuttgart
17. Planungsverband Unteres Remstal
18. Zweckverband Landeswasserversorgung
19. RP Freiburg – Landesamt für Geologie
20. Landratsamt Rems-Murr-Kreis – Grundwasserschutz
21. BUND
22. Abfallwirtschaft Rems-Murr-Kreis AöR

Abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

4 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Wesentliche Anregungen der Träger öffentlicher Belange, die berücksichtigt wurden:

1. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (LRA) *wurde aktualisiert, Kompensationsmaßnahmen wurden festgesetzt*
2. Pflanzliste (LRA) *wurde aktualisiert*
3. Immissionsschutz sollte gutachterlich untersucht werden (LRA) - *Gutachten wurde erstellt. Es ergeben sich keine Konflikte*
4. Bewertung des Wasserverbrauchs im UB /LRA) – *wird kompensiert durch Wegfall des Stiftsbades in Beutelsbach*
5. Erdmassenkonzept soll erstellt werden (LRA) - *wird erarbeitet und mit LRA abgestimmt*
6. Ausgleich bei Boden soll wenn möglich im gleichen Schutzgut erfolgen (LRA) - *wird im UB berücksichtigt*
7. Hinweise zu Geotechnik (Landesamt für Geologie) - *werden in Textteil aufgenommen*

Wesentliche Anregungen der Träger öffentlicher Belange, die berücksichtigt wurden:

8. Verkehrskonzept Hallenbad incl. Fuß- und Radverkehr nicht ausreichend (BUND) – *im Zuge des erweiterten Verkehrsgutachtens wurden die Regelung des ruhenden Verkehrs in der Pestalozzistraße und die Vermeidung der direkten Pkw-Anfahrt über die Pestalozzistraße betrachtet. Eine Zunahme des Verkehrs und die direkte Anfahrt des Bades durch Besucher sollen durch Umbaumaßnahmen in der Pestalozzistraße vermieden werden*
9. Kompensation des Eingriffs (BUND) –Dachbegrünung (BUND) - *erfolgt regelgerecht durch bereits umgesetzte Maßnahmen außerhalb des Plangebietes*
10. Dachbegrünung mittels gebietseigenem Saatguts – *wird festgesetzt*
11. Anzahl der Bäume im UB aktualisieren (BUND) – *wurde aktualisiert*
12. Nistkästen für Vögel und Fledermäuse (BUND) – *aufgrund der weiteren Prüfung entfallen die best. Festsetzungen*

Wesentliche Anregungen der Träger öffentlicher Belange, die nicht berücksichtigt wurden:

1. Haltestelle samt Buswendemöglichkeit am Ende der Pestalozzi-Straße (VVS)

Wesentliche Anregungen der Öffentlichkeit, die berücksichtigt wurden:

1. Zu wenig Parkplätze vorhanden, daher mehr Parkplätze ausweisen, damit Pestalozzi-Straße nicht zugeparkt wird – *Verkehrsgutachten: vorhandene Parkplätze reichen aus, Umbaumaßnahme in Pestalozzistraße geplant*
2. Werferplatz (Festplatz) entfällt? – *Ist im SO 3 als Bestand gesichert*
3. Verlegung des Wendehammers in der Pestalozzistraße in Richtung Ortsmitte – *wird im Zuge der Straßenplanung beachtet. Zufahrt für Rettungs-, Müll- und Versorgungsfahrzeuge muss gesichert bleiben.*
4. Entwässerung, Probleme bei Starkregen – *Bestandsvermessung zur Ableitung von Starkregen ist erfolgt. Ableitung wird geplant. Daher Leitungsrecht im BP festgesetzt.*
5. Berücksichtigung der Auswirkungen der Planung auf die bestehende Situation – *durch Verkehrsgutachten und Schalluntersuchung wurden Auswirkungen untersucht. Es erfolgen Maßnahmen wie der Umbau der Pestalozzistraße und die Fortschreibung des Masterplanes Bildungszentrum, das Wegebeziehungen betrachtet. Aus Schallgutachten ergeben sich keine Konflikte hinsichtlich der Wohnbebauung*

Wesentliche Anregungen der Öffentlichkeit, die berücksichtigt wurden:

6. Bestehendes Oberflächengewässer im Plan wurde nicht berücksichtigt
- Entwässerungsgraben wird im Umweltbericht aktualisiert.
7. *Frischlufschneise in Pestalozzistraße berücksichtigen*
- Gebäudeabstände im Bestand bleiben erhalten. Dachbegrünung wird festgesetzt.
8. Befahrung Feldweg um das Stadium herum – *Feldweg dient nur dem landwirtschaftlichen Verkehr und ist entsprechend ausgeschildert. Dies wird auch kontrolliert und sanktioniert.*
9. *Maßnahmenkonzept im UB fehlt – wurde zwischenzeitlich aufgestellt*

Wesentliche Anregungen der Öffentlichkeit, die nicht berücksichtigt wurden:

1. Andere Lage des Hallenbades –weiter östlich
2. Größe des Hallenbades zu klein

Bebauungsplan Entwurf 20.07.2022



- Zeichenerklärung**
- Planungsspezifische Festsetzungen**
- Art der beabsichtigten Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Höhe der beabsichtigten Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO
- max. GH** Maximale zulässige Gebäudehöhe in Meter (über N.N.) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
 - 0,8** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Bauweise, Bauformen, Bauweisen, Stellung der beabsichtigten Anlagen**
§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- a** Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Verkehrsmittel**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Landwirtschaftlicher Weg
- Anforderungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- PGF 1** PFG 1: Dachbegrünung (siehe Textteil)
 - PGF 2** PFG 2: Anpflanzen von Bäumen (siehe Textteil)
 - PGF 3** PFG 3: Flächenes Pflanzgebot (siehe Textteil)
- Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- PFB 1** PFB 1: Einzelpflanz - Erhaltung
 - PFB 2** PFB 2: Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und/oder die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
- Hauptversorgungsleitungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- unterirdisch (Zweckverband Landwirtschaft)
- Mit Dach-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - Fußgängerische Flächen
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - Zugängen der Stadt Weinstadt
- Sonstige Planansätze**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans
- | Baugesamt und Zweckbestimmung | max. Gebäudehöhe |
|-------------------------------|------------------|
| Bauweise | Grundflächenzahl |
- Sonstige unverändliche Darstellung**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
 - bestehende Vermessung in ca.-Werten, unverbindlich
 - Kataster
 - Höhen Bestandsgebäude
- Hinweise**
- Grundlagenlat: Stadt Weinstadt, 21020_WNS_Stadtblad Bildungszentrum_ALIGS-TOPO_utm



Stadt Weinstadt
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Beutelsbach und Enderbach
BEBAUUNGSPLAN
mit Örtlichen Bauvorschriften
"Bildungszentrum 1. Änderung"

ZEICHNERISCHER TEIL (Teil A)
I. BEBAUUNGSPLAN
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ENTWURF

Fläche	1,8 ha
Aufstellungsschreiben durch die Gemeinde:	15.07.2021
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	25.08.2021
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch die Gemeinde:	15.07.2021
Örtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung:	25.08.2021
Frühzeitige Unterstützung der Öffentlichkeit:	02.09.2021 - 04.10.2021
Frühzeitige Unterstützung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	25.08.2021 - 04.10.2021
Auslegungsschreiben durch die Gemeinde:	15.08.2021
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	25.08.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:	15.08.2021
Bearbeitung und Einleiten von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	15.08.2021 - 15.09.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:	15.09.2021
Örtliche Bekanntmachung des Satzungsentwurfs:	15.09.2021

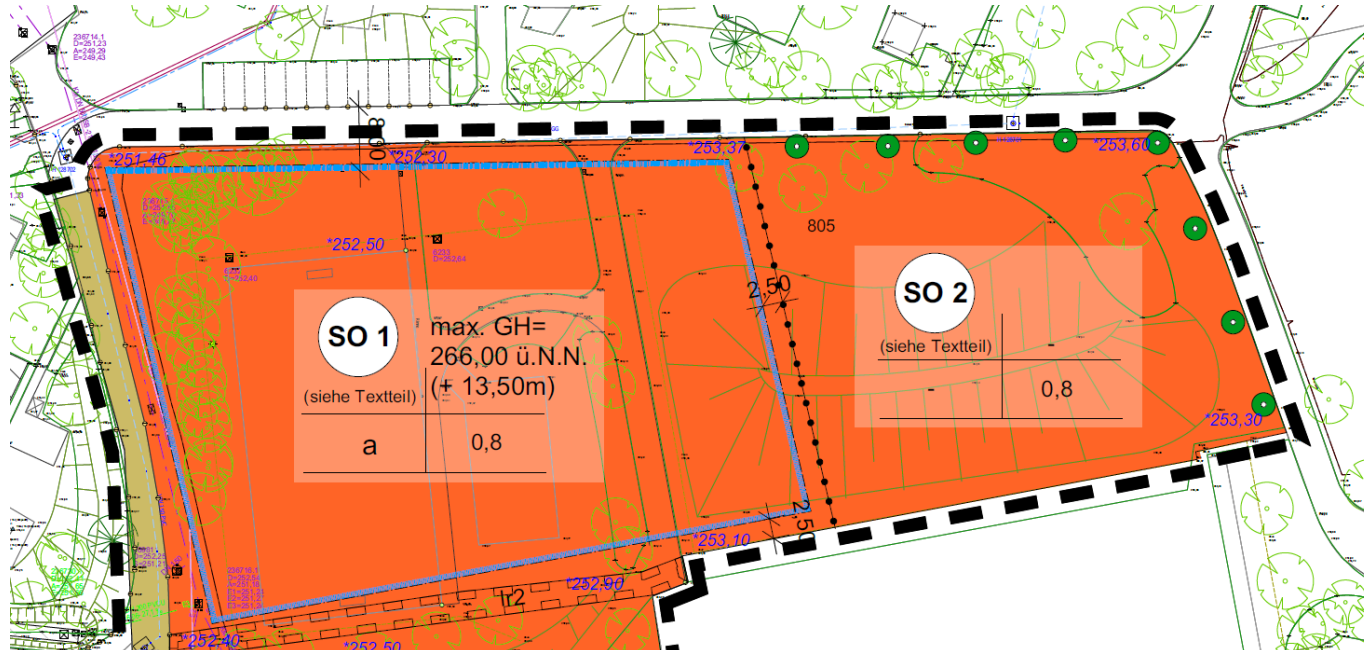
Herrn **Dr. Christian** ist dieser zeichnerische Teil dem Satzungsentwurf des Gemeinderats entgegen (Ausfertigung).

Thomas Dreßler
1. Bürgermeister

Plandatum 20.07.2022

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Bebauungsplan Entwurf 20.07.2022 – Überblick/Ergänzungen



A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

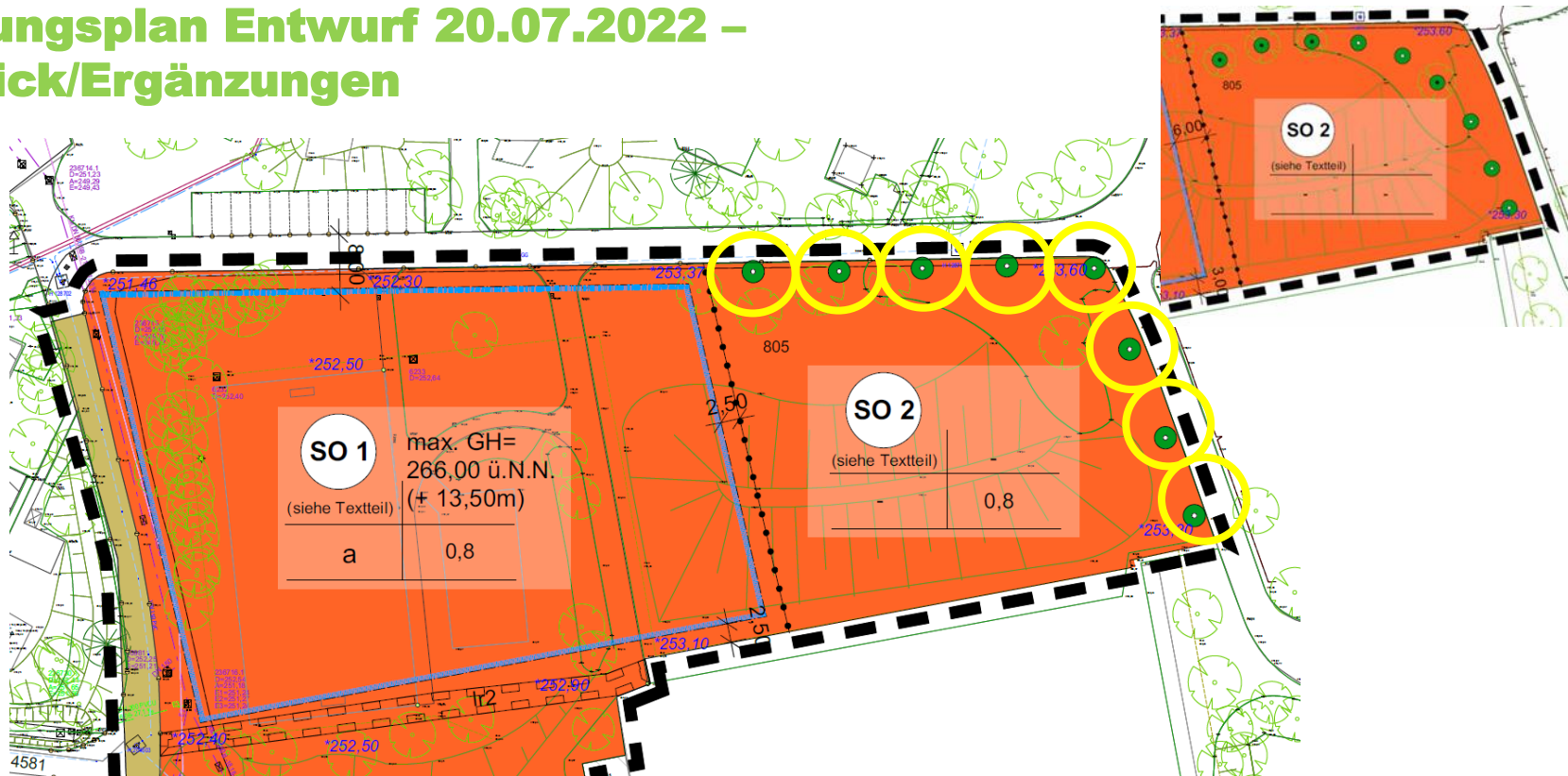
A.3.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 (Hallenbad) - (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Hallenbädern

Zulässig sind:

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

Bebauungsplan Entwurf 20.07.2022 – Überblick/Ergänzungen



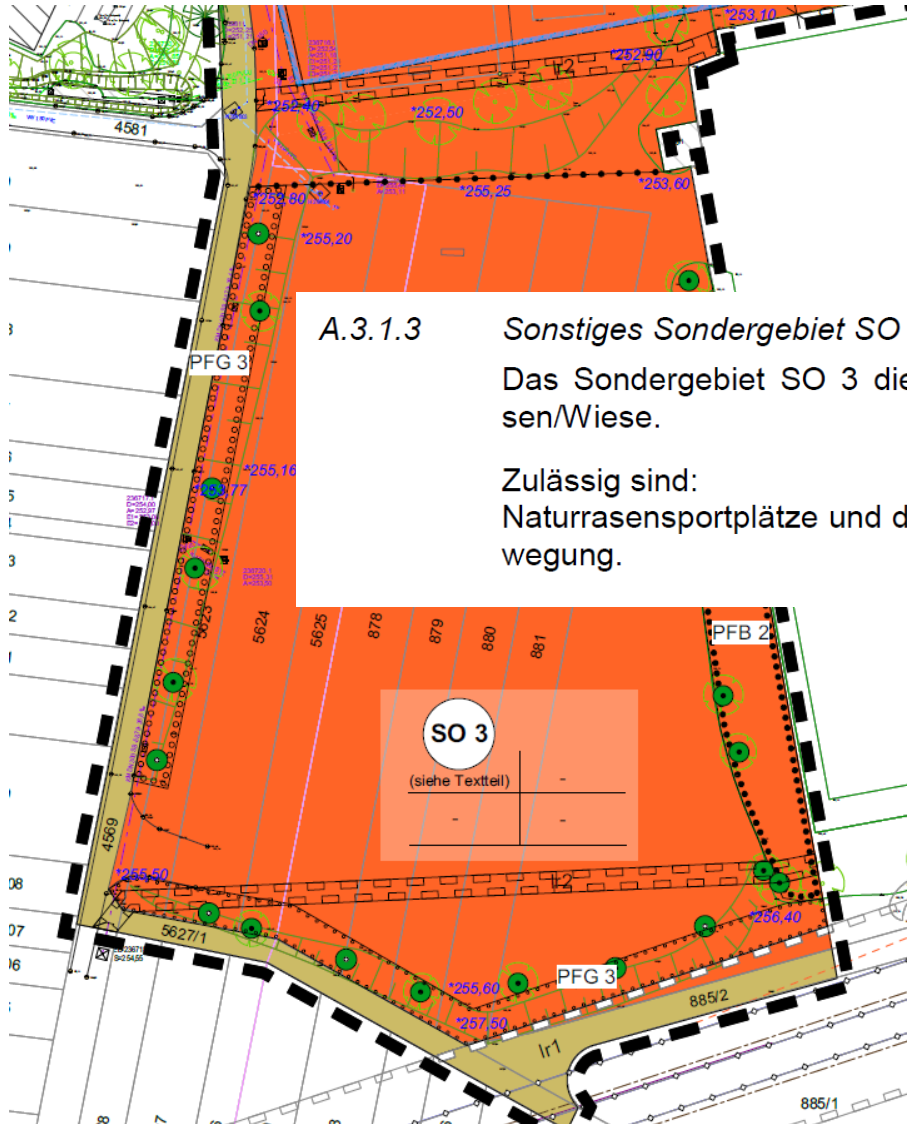
A.3.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 (Sportplätze und Schulfreizeit) - (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von Sportplätzen und Schulfreizeiteinrichtungen

Zulässig sind:

Kleinspielfelder, Pausenhöfe sowie deren Zuwegungen.

Bebauungsplan Entwurf 20.07.2022 – Überblick/Ergänzungen



A.3.1.3

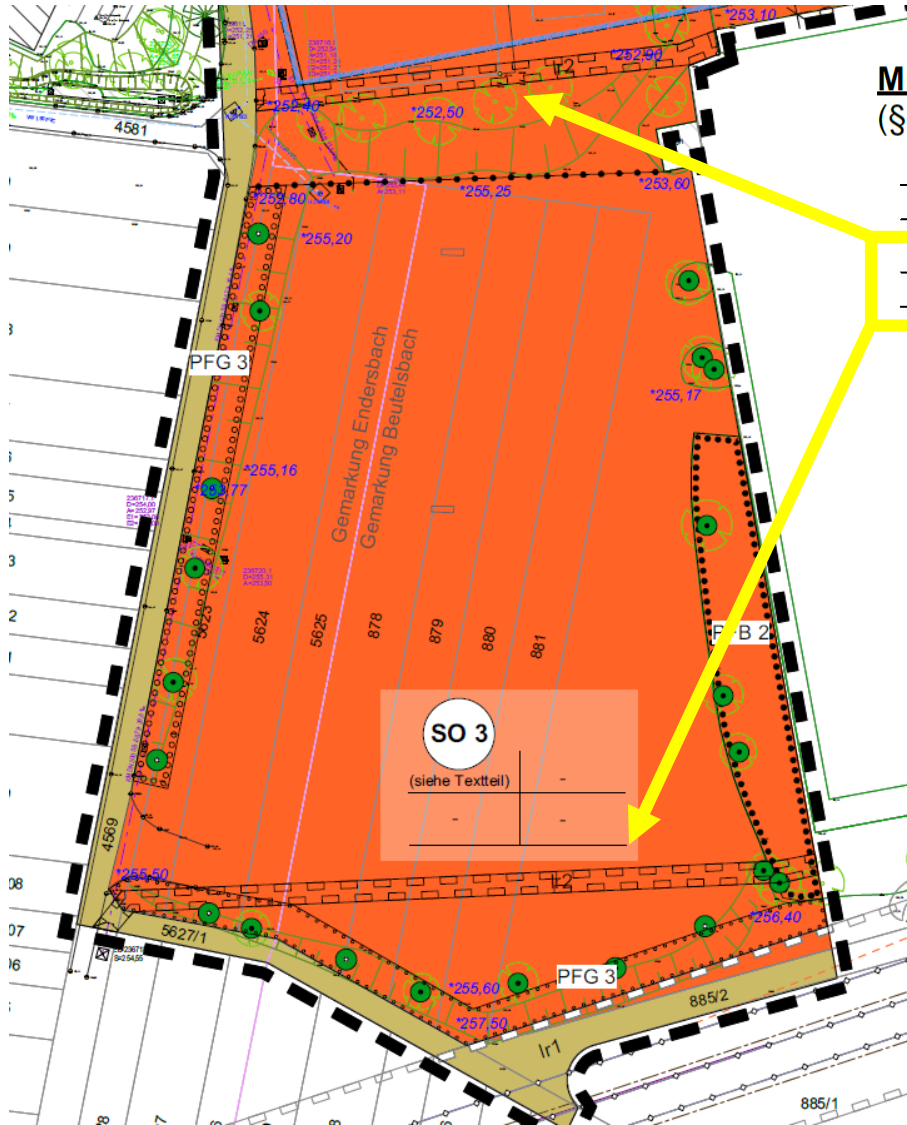
Sonstiges Sondergebiet SO 3 (Rasensportplätze) - (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung von Rasensportplätzen aus Naturrasen/Wiese.

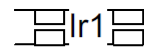
Zulässig sind:

Naturrasensportplätze und den Sportplätzen zugeordnete Rasenflächen sowie deren Zuwegung.

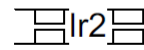
Bebauungsplan Entwurf 20.07.2022 – Überblick/Ergänzungen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

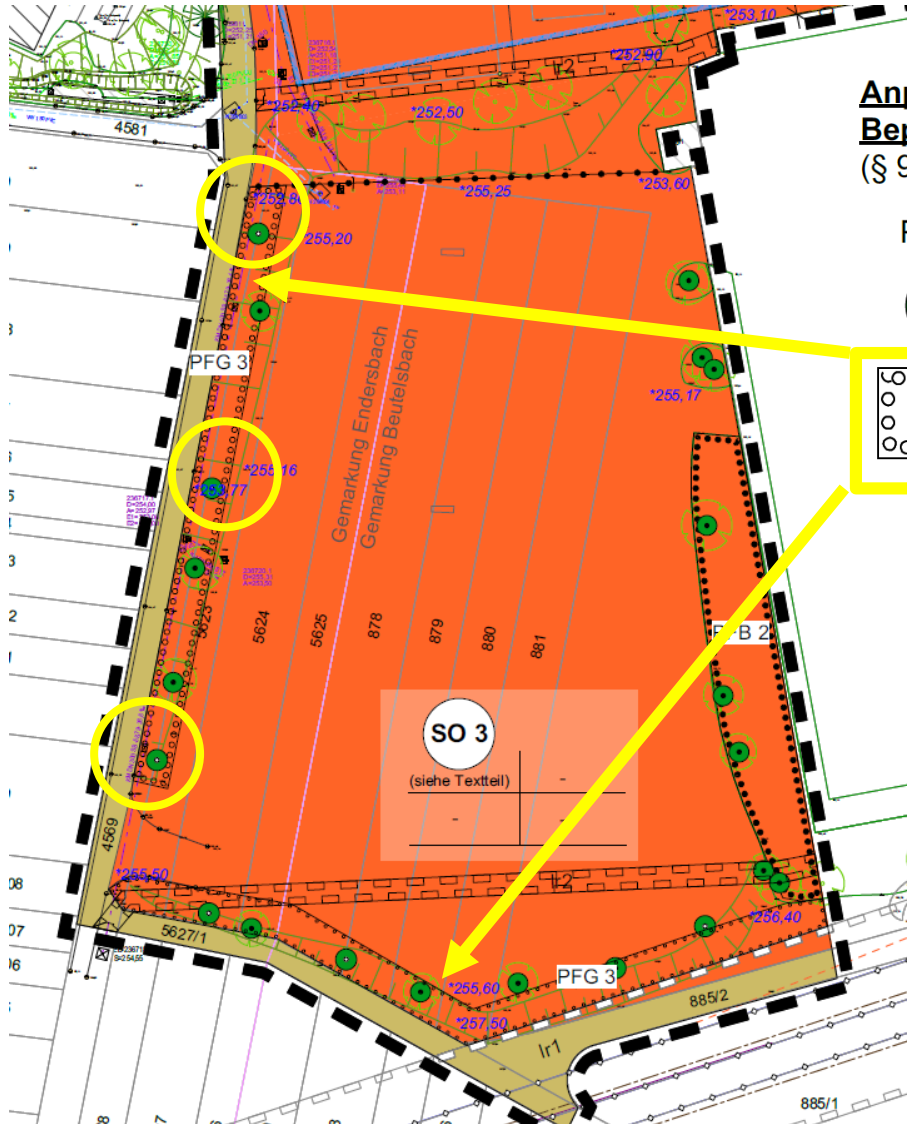


Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen -
Festgesetzte Flächen



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen -
Zugunsten der Stadt Weinstadt

Bebauungsplan Entwurf 20.07.2022 – Überblick/Ergänzungen



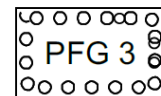
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PFG 1 PFG 1: Dachbegrünung (siehe Textteil)



PFG 2: Anpflanzen von Bäumen (siehe Textteil)



PFG 3: Flächiges Pflanzgebot (siehe Textteil)

SO 3

(siehe Textteil)

Bebauungsplan Entwurf 20.07.2022



- Zeichenerklärung**
- Planungsspezifische Festsetzungen**
- Art der Bebauungsart**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Maß der bebaulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO
- max. GH** Maximale zulässige Gebäudehöhe in Meter (über N.N.) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
 - 0,8** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Bauweise, Bauformen, Bauweisen, Stellung der bebaulichen Anlagen**
§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- a** Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Verkehrsmittel**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Landwirtschaftlicher Weg
- Anforderungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- PFG 1: Dachbegrünung (siehe Textteil)
 - PFG 2: Anpflanzen von Bäumen (siehe Textteil)
 - PFG 3: Flächenes Pflanzgebot (siehe Textteil)
- Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- PFB 1: Einzelabaum - Erhaltung
 - PFB 2: Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und/oder die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
- Hauptversorgungsleitungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- — — unterirdisch (Zweckverband Landwirtschaft)
- Mit Dach-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - Fußgängerische Flächen
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - Zugängen der Stadt Weinstadt
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans
- | | |
|-------------------------------|------------------|
| Baugesamt und Zweckbestimmung | max. Gebäudehöhe |
| Bauweise | Grundflächenzahl |
- Sonstige unverändliche Darstellung**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
 - bestehende Vermessung in ca.-Werten, unverbindlich
 - Kataster
 - Höhen Bestandsgebäude
- Hinweise**
- Grundlagenlage:
Stadt Weinstadt, 21020_WNS_Stadtteil Bildungszentrum_ALIGS-TOPO_utm



Stadt Weinstadt
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Beutelsbach und Enderbach
BEBAUUNGSPLAN
mit Örtlichen Bauvorschriften
"Bildungszentrum 1. Änderung"

ZEICHNERISCHER TEIL (Teil A)
I. BEBAUUNGSPLAN
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ENTWURF

Fläche:	1,8 ha
Aufstellungsbereich durch den Gemeinderat:	15.07.2021
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	25.08.2021
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Gemeinderat:	15.07.2021
Örtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung:	25.08.2021
Frühzeitige Unterstützung der Öffentlichkeit:	02.09.2021 - 04.10.2021
Frühzeitige Unterstützung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	25.08.2021 - 04.10.2021
Auslegungsbereich durch den Gemeinderat:	15.08.2021
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	25.08.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:	§ 3 Abs. 2 BauGB
Bearbeitung und Einlesen von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 3 BauGB
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:	§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 OrdNWB
Herrn wird beauftragt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung):	Thomas Dreßler 1. Bürgermeister

Plandatum 20.07.2022

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Umgestaltung Pestalozzistraße Verlegung Wendehammer

Bilanz

PKW - Parkplätze Bestand	40 St.	PKW - Parkplätze Optimiert	49 St.
Bäume entfallend	11 St.	Bäume Optimiert	19 St.

