

**Stadt Weinstadt**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# **„HALDE V – 1. ÄNDERUNG“**

**Vorentwurf vom 23.02.2023**

## **TEXTTEIL**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung** mit **Umweltbericht** mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Halde V - 1. Änderung“ einschließlich integriertem Grünordnungsplan, Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie Friedemann, Ostfildern **10.02.2023**
- **Umweltbericht** mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Halde V, Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie Friedemann, Ostfildern, **20.08.2018**
- **Artenschutzfachliche Beurteilung**, Weinstadt-Endersbach Bebauungsplan „Halde V - 1. Änderung“, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, → folgt

- **Lärmschutz** Baugebiet Halde V - 1. Änderung Weinstadt-Endersbach, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Dezember 2022
- **Besonnungsgutachten** Weinstadt-Endersbach, Solarbüro Dr.-Ing. Peter Goretzki, Stuttgart, 17.02.2023 bestehend aus
  - Textteil
  - Kartenteil

## 5 Geltungsbereich

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

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

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahme** können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit **nicht zulässig** sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### A1.2 Bedingte Festsetzung zum Schallschutz

(§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sind erst zulässig, sobald die den Schallschutz bildende Riegelbebauung entlang der Straße Junkeräcker errichtet wurde und schalltechnisch wirksam ist.

Schalltechnisch wirksam ist das Gebäude, wenn die Außenhülle des Gebäudes einschließlich Dach, Fassade, Fenster und Außentüren fertiggestellt sind.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse (maximal, von-bis, bzw. zwingend),
- Höhe der baulichen Anlagen ( $GH_{\max}$ ).

## A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

## A2.2 Geschoßflächenzahl

Gemäß § 21a Abs. 1 u. Abs. 4 Nr. 1 u. Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

## A2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl, als Mindest- und Maximalwert oder als zwingend festgesetzt.

## A2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** bei Flachdächern **wird an der Oberkante Attika** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** gemessen.

**Haustechnische Anlagen** (incl. Brüstungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), sind 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 aneinandergelagert sind.

## A3 Bauweise

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

E: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser.

g: geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Tiefgaragen sind durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **A5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

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

Tiefgaragen und offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

## **A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A6.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung**

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und in den Regenwasserkanal abzuleiten.

Dacheindeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

### **A6.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit Ausnahme der TG-Einfahrt mit wasserdurchlässigen Belägen wie offenfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

### **A6.3 Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig. (siehe hierzu auch Hinweise C9)

## **A7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil eingetragenen Gemeinschaftsanlagen Wohnhof D, werden Gemeinschaftsanlagen in Form von Aufenthalts- und Spielflächen mit Zuwegungen festgesetzt. Die Flächen der Zuwegungen können verschoben werden, sofern die jeweils beabsichtigte Verbindung zwischen der Hoffläche und der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche gewahrt bleibt.

Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen kann abgewichen werden, soweit die jeweilige Gesamtgröße bei Wohnhof D von 450 m<sup>2</sup> mindestens hergestellt wird.

Die Gemeinschaftsanlagen Wohnhof D sind den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen zugeordnet.

## **A8 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **A8.1 Gewerbe**

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erforderlich sind, dürfen sich keine offenbaren Fenster von nach TA-Lärm schutzbedürftigen Räumen befinden.

Dies gilt nicht, wenn durch Gutachten nachgewiesen ist, dass durch andere bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen, (z.B. vorgehängte Fassade, Laubengänge o.ä.), durch die Schutzwirkung von Nachbargebäuden oder durch die Schutzwirkung, die durch die Gebäudestellung auf Fassadenteile erzielt wird, die Vorgaben der TA-Lärm eingehalten werden.

Auch für den Fall des Entfalls der Schallquelle gilt, dass nach gutachterlichem Nachweis der Schallschutz nicht (mehr) erforderlich ist.

## **A9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **A9.1 Pflanzgebot**

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen die entsprechenden Qualitätsnormen erfüllen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 2,00 m verschoben werden.

#### **Pflanzgebot 7 - Dachbegrünung**

Die Flachdächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sind mit einem Mindestaufbau von mindestens 10 cm Pflanzsubstrat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Tiefgaragen sind mit einem Mindestaufbau von 40 cm

Pflanzsubstrat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, sofern die Flächen nicht Erschließungszwecken dienen. Dächer von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind ebenfalls zu begrünen. Bei der Pflanzenauswahl sind zur Förderung von Insekten und Bienen geeignete blütenreiche Mischungen zu wählen (s. Pflanzenliste Dachbegrünung). Darüber hinaus wird auf das Merkblatt des Stadtplanungsamtes Weinstadt „Richtlinien zur Installation von Photovoltaik- und Thermosolaranlagen auf begrünten Flachdächern“, hingewiesen, welches dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt ist.

### **Pflanzgebot 11 - Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken**

Zur Durchgrünung des Gebiets ist je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstück mindestens ein Laubbaum, bevorzugt ein Obsthochstamm auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baumstandorte auf den Grundstücken können angerechnet werden.

Anteilig hiervon müssen in den Flächen für Gemeinschaftsanlagen Wohnhof D je 2 Bäume gepflanzt werden. Die Tiefe der Baumquartiere auf Tiefgaragen ist mit mindestens einem Meter durchwurzelbarem Raum herzustellen.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### B1.1 Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Frei auskragende Dachüberstände sind bis zu 0,40 m zulässig.

Auf **Flachdächern** sind **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** zulässig, sofern die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen Ziff. A2.4 eingehalten werden.

### B1.2 Dachdeckung

Bei Flach- oder flachgeneigten Dächern (0-5°) Verweis auf Dachbegrünung siehe oben, pfg 7.

## B2 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, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

## B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### B3.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) und der in den Hinweisen dargestellten Artenverwendungsliste anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

### **B3.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Der Standort der beweglichen Abfallbehälter auf den privaten Flächen ist einzuhausen.

### **B3.3 Einfriedungen**

Als Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind Hecken- und Strauchpflanzungen zulässig. Als Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind nur Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zulässig. Ein Abstand von 0,25 m von der Grundstücksgrenze in das Grundstück ist dauerhaft freizuhalten. Drahtzäune sind zulässig, sofern diese in eine Hecke integriert sind. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Einfriedungen in Form von Sichtschutzwänden sind nur im Bereich der Terrassen im Anschluss an das Gebäude mit einer maximalen Höhe von 1,8 m und einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig.

## **B4 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Hinweis: Es gilt die Stellplatzverpflichtung § 37 Abs. 1 LBO wonach für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen ist:

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. 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).

Den Termin aller Erdarbeiten im Bereich der erkannten Fundstelle auf Parzelle 1469 (einschließlich geologischer Untersuchungen, der Suche nach Kampfmitteln, dem Bau von Leitungen, etc.) bittet Herr Thiel möglichst frühzeitig per e-mail mitzuteilen (andreas.thiel@rps.bwl.de), damit diese baubegleitend beobachtet werden können. (aus: Ergebnis der archäologischen Untersuchungen, denkmalfachliche Stellungnahme, Landesamt für Denkmalpflege, RP Stuttgart, vom 14.11.2016)

## C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

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 humose Oberboden ist im Bereich von Baumaßnahmen abzuschieben und fachgerecht zwischenzulagern, damit der Oberboden wiederverwendet werden kann. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Für die öffentlichen Flächen wird ein Bodenmanagementkonzept inkl. Bodenverwertungskonzept durch einen Sachverständigen erstellt sowie eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen bodenkundlichen Sachverständigen durchgeführt.

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-umwelt-verkehr/umweltschutz/bodenschutz/...> zu finden)

## C3 Geologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Löss unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Zusätzlich wurde von der TerraConcept Consult GmbH im Februar 2017 ein „Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten zum Erschließungsgebiet ‚Halde V‘, Weinstadt Endersbach“ erstellt. Es wird darauf verwiesen, dass aufgrund der zu erwartenden unterschiedlichen Gründungsbereiche und auch sonst je nach Lage im Gelände möglicherweise unterschiedlicher Baugrundverhältnisse für einzelne Bauvorhaben detaillierte Baugrunderkundungen, die auf die jeweilige spezifische Planung abgestimmt sind, durchgeführt werden sollten.

Aufgrund des wasserstauenden Lösslehmes im Plangebiet ist bei unterkellerten Gebäuden und Tiefgaragen auf Höhe der UG-Bodenplatte mit einem Sickerwassereinstau zu rechnen. Wenn eine Ableitung von Sickerwasser über eine Drainage auf Höhe der UG-Bodenplatte nicht möglich oder nicht zulässig ist, ist für alle Bauwerksteile einschließlich der Zu- und Ableitungen unterhalb des Bemessungswasserstandes eine druckwasserdichte und auftriebssichere Ausführung vorzusehen.

Das Baugrundgeologische Erschließungsgutachten verweist außerdem darauf, dass bei einem Anlegen von Böschungen zu beachten ist, dass schluffige Böden sehr erosionsempfindlich sind. Böschungen sind daher unmittelbar nach Fertigstellung gegen Erosion zu sichern. Mit einer Bodenverbesserung im Bereich von Böschungen kann die Witterungs- und Erosionsbeständigkeit zusätzlich erhöht werden.

Das Gutachten ist Anlage des Bebauungsplans Halde V und kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Weinstadt eingesehen werden.

## **C4 Grundwasser**

Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von geplanten oder bestehenden Wasserschutzgebieten.

Im Plangebiet sind die Gesteine der Grabfeld-Formation von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit überdeckt. In der Grabfeld-Formation können sulfathaltige Gesteine (mit Gips und Anhydrit) und somit betonangreifendes Grundwasser auftreten.

Außerdem sind infolge von Wasserzutritt Geländehebungen durch Volumenzunahme bei der Umwandlung von Anhydrit in Gips oder Geländesenkungen durch Gipsauslaugung möglich.

## **C5 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Auf die ab Januar 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplatzflächen sowie die ab Mai 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Wohngebäuden gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (zuletzt geändert Oktober 2021) wird hingewiesen. Ebenso wird auf das Merkblatt des Stadtplanungsamtes Weinstadt

„Richtlinien zur Installation von Photovoltaik- und Thermosolaranlagen auf begrünten Flachdächern“, hingewiesen, welches dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt ist.

## **C6 Gestaltungsrichtlinie**

Die über die Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften hinausgehenden Gestaltungsrichtlinien und -anregungen für Gebäude und freiräumliche Bereiche sind zu beachten.

## **C7 Freiflächengestaltungsplan**

Mit der Vorlage von Bauanträgen ist vom Antragsteller ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen vorzulegen.

Dieser soll vorzugsweise enthalten:

- die zu erhaltenden, zu entfernenden und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher mit Angaben zu ihrer Art und Größe;
- Angaben zur Veränderung der Grundstücksoberfläche;
- Angaben zu befestigten Flächen (Terrassen, Wege, Aufstellbereiche) und Nebenanlagen in ihrer Lage und Materialwahl.

Als standortgeeignete Baum- und Straucharten können bei der Neupflanzung von Hecken Gehölze der Pflanzliste im Anhang sowie bei Baumpflanzungen bevorzugt Obsthochstämme entsprechend der Spezifikation A9.1 Pflanzgebot 11 verwendet werden.

Die Gestaltungsrichtlinien (C6) sind zu beachten.

## **C8 Richtfunk**

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Richtfunktrassen (siehe Kapitel 4.6 der Begründung). Die Planung und Positionierung von Baukränen ist mit der ausführenden Baufirma abzustimmen.

## **C9 Artenschutz**

Um negative Wirkungen auf Tiere durch die angebrachte Beleuchtung zu minimieren, ist Folgendes zu beachten:

- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70 °)
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln nach neuestem Stand der Technik und mit möglichst großer Wellenlänge
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen

## **C10 Versorgungslleitungen, Verteileranlagen**

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Weinstadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## **C11 Kampfmittelfreiheit**

Das Gutachten „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Kornblumenweg, Baugebiet Halde V, Weinstadt-Endersbach“ von R. Hinkelbein vom Dezember 2016 – einsehbar im Stadtplanungsamt der Stadt Weinstadt - kommt zu dem Ergebnis, dass die Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Strengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergibt. Es besteht danach keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich laut dem Gutachten ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.



# E ANHANG

## Pflanzliste

Nachfolgende gebietsheimische Straucharten werden für das Gemeindegebiet Weinstadt zur Verwendung von Hecken und Strauchpflanzungen empfohlen.

Im Bereich von Spielplätzen ist auf die Verwendung ungiftige Gehölze zu achten!

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus (nicht auf Spielplätzen)
Liguster	-	Ligustrum vulgare (nicht auf Spielplätzen)
Hundsrose	-	Rosa canina
Schlehe	-	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana