

**Stadt Weinstadt**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „METZGERÄCKER SÜD“

**Erneuter Entwurf vom 01.03.2023**

## TEXTTEIL

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 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 Art. 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung vom 01.03.2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart
- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Metzgeräcker-Süd“ Weinstadt-Endersbach vom 10.02.2023, Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur+Ökologie, Ostfildern
- Weinstadt B-Plan Metzgeräcker Süd, Faunistische Datenerhebung und artenschutzfachliche Beurteilung, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner (ATP), Filderstadt, Januar 2023
- Lärmschutz Baugebiet Halde V, 1.Änderung Weinstadt-Endersbach, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Dez 2022

- Technischer Bericht, Simulation der Zufahrt eines Sondergebietes zur gartenbaulichen Erzeugung an der Rommelshäuser Str. in Weinstadt, Bernard Gruppe, Köln, 01.03.2023, bestehend aus Technischem Bericht und Anlagen

## 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 SO<sub>1</sub> – Sonstiges Sondergebiet – gartenbauliche Erzeugung

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

#### Zulässig sind:

- Betriebsgebäude und Anbauflächen für gartenbauliche Erzeugung (Zierpflanzenbau, Friedhofsgärtnerei, Baumschulen, Staudengärtnerei, Gemüsebau, Obstbau)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für gartenbauliche Erzeugung

Sonstige Festsetzungen siehe A 1.4, Bedingungen siehe A1.5.

### A1.2 SO<sub>2</sub> – Sonstiges Sondergebiet – gartenbauliche Erzeugung und zugeordnetes Gewerbe

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

#### Zulässig sind:

- Betriebsgebäude und Anbauflächen für gartenbauliche Erzeugung (Zierpflanzenbau, Friedhofsgärtnerei, Baumschulen, Staudengärtnerei, Gemüsebau, Obstbau)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für gartenbauliche Erzeugung

#### Ausnahme zulässig ist

- Der gartenbaulichen Erzeugung zugeordnete und untergeordnete, nicht erheblich belästigende Gewerbe zur Garten- und Fassadengestaltung sowie zur Begrünung baulicher Anlagen.

Sonstige Festsetzungen siehe A 1.4, Bedingungen siehe A1.5.

### A1.3 SO<sub>3</sub> – Sonstiges Sondergebiet - gartenbauliche Erzeugung und betriebszugehöriges Wohnen

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

#### Zulässig sind:

- Betriebsgebäude und Anbauflächen für gartenbauliche Erzeugung (Zierpflanzenbau, Friedhofsgärtnerei, Baumschulen, Staudengärtnerei, Gemüsebau, Obstbau)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für gartenbauliche Erzeugung
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter die einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Geltungsbereich zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Sonstige Festsetzungen siehe A 1.4, Bedingungen siehe A1.5

#### **A1.4 Sonstige Festsetzungen im SO<sub>1</sub> – SO<sub>3</sub>**

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- Nicht unmittelbar Betrieben der gartenbaulichen Erzeugung dienende Nutzungen wie Kulturveranstaltungen, Festveranstaltungen, organisierte Treffen usw. sind auch als sogenannte „mitgezogene Betriebsteile“ im gesamten Sondergebiet unzulässig.
- Nicht zulässig sind außerdem Verkaufsflächen im Sinne von Einzelhandelsflächen.

#### **A1.5 Bedingung für die Nutzungen im SO<sub>1</sub> – SO<sub>3</sub>**

(§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

A1.5.1 Die Nutzung zur gartenbaulichen Erzeugung im SO 1 – 3 ist nur zulässig, sofern die Ein- und Ausfahrten sich innerhalb der im zeichnerischen Teil eingetragenen Bereiche (Junkeräcker und / oder Rommelshauer Straße) befinden.

Zusätzliche Ein- und Ausfahrten außerhalb dieser Bereiche können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie nicht zu erheblichen Belästigungen in den angrenzenden, zum Wohnen genutzten Gebieten führen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

A1.5.2 Die im SO 2 ausnahmsweise zulässige Nutzung eines einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung zugeordneten und untergeordneten, nicht erheblich belästigenden Gewerbes zur Garten- und Fassadengestaltung kann nur zugelassen werden, wenn

- für diesen zu- und untergeordneten Betrieb eine Ein- und Ausfahrt zur Rommelshauer Straße im gekennzeichneten Bereich hergestellt und eine Verpflichtung übernommen wird, durch den zu- und untergeordneten Betrieb keine betrieblich genutzte Ein- und Ausfahrt an der Straße Junkeräcker durchzuführen;
- und nachgewiesen wird, dass er nicht zu erheblichen Belästigungen in den angrenzenden, zum Wohnen genutzten Gebieten führt .

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Entsprechend Einschrieb im zeichnerischen Teil sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

### **A2.1 Grundflächenzahl**

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

### **A2.2 Zahl der Vollgeschosse**

In Teilen des SO 3 ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

### **A2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Die Bezugshöhe (BZH) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude mit Flachdächern wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen, die über die festgelegte Gebäudehöhe hinausgehen, sind zulässig, soweit sie maximal 20 % der Dachfläche in Anspruch nehmen und maximal bis zu einer Höhe von 2,7 m über die Dachfläche hinausreichen. Weitergehende Flächenüberschreitungen - auch zur Nutzung von Sonnenenergie - können ausnahmsweise zugelassen werden.

## **A3 Bauweise**

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

E: offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

## A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

### A5.1 Öffentlicher Feldweg

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ist ein öffentlicher Feldweg mit unversiegeltem Oberflächenbelag zulässig.

### A5.2 Zu- und Abfahrtsverbote

In den im zeichnerischen Teil als Ein- und Ausfahrt gekennzeichneten Bereichen (Junkeräcker und Rommelshauer Straße) sind die betrieblichen Ein- und Ausfahrten von und zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig; zu Beschränkungen siehe Festsetzungen unter Ziff. A1.5.

Zusätzliche Ein- und Ausfahrten können außerhalb der Bereiche mit Pflanzbindungen gem. Ziff. A7.1 zugelassen werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nur gebietsheimische Pflanzen regionaler Herkunft siehe Anhang zu verwenden. Nadelbäume dürfen nicht gepflanzt werden. Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig. Um die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten und ein Verfälschen zu vermeiden, darf nur autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

### A6.1 Private Grünfläche, M1: Ruderalvegetation mit Lebensraumfunktion für den Großen Feuerfalter

Die Fläche ist als extensiv genutzte artenreiche Wiese mit Ruderalvegetation zu erhalten bzw. zu entwickeln. **Im Bereich der bisher ackerbaulich genutzten Flächen** ist zur Erhöhung des Anteils von standortgerechten Blühgräsern und Kräutern unter Verwendung von Saatgut regionaler Herkunft und einer Beimischung von Ampfersamen eine Ansaat vorzunehmen. **Der Randbewuchs der ehemaligen Ackerflächen** mit Vorkommen von einzelnen Rumex-Pflanzen (Ampfer, Raupenfraßpflanze des Großen Feuerfalters) ist dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Als funktionserhaltende Maßnahme ist durch die Beimischung von Ampfersamen zum Wiesensaatgut (Rumex crispus bzw. Rumex obtusifolius) der Lebensraum des Feuerfalters dauerhaft zu fördern. Aufgrund der spezifischen Lebensraumansprüche des Feuerfalters ist bei der Einsaat sowie bei der späteren Pflege der Wiese darauf zu achten, dass partielle Bodenverdichtungen z. B. mit beim Befahren mit dem Traktor vorgenommen werden. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu

mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Der 1. Schnitt ist wegen der Wirtspflanzenfunktion des Ampfers in der letzten Mai-Dekade durchzuführen, der 2. Schnitt in der 1. August-Dekade.

Die Maßnahmen sind im Vorfeld von zulässigen Eingriffen oder funktionalen Beeinträchtigungen so durchzuführen, dass sie ihre Funktion zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung bereits erfüllen können. Die Maßnahme ist fachlich zu begleiten und eine Erfolgskontrolle (Monitoring) durchzuführen.

## **A6.2 Private Grünfläche, M2/a: Extensive Wiese / Blumenwiese**

Die Fläche M2/a ist als extensiv genutzte artenreiche Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Zur Erhöhung des Anteils von standortgerechten Blühgräsern und Kräutern ist unter Verwendung von Saatgut regionaler Herkunft eine Wiesenansaat vorzunehmen. Diese Fläche ist zweimal im Jahr so zu mähen, dass streifenartig am Rand und/oder in Mindestabständen von 6-10 m innerhalb der Fläche ungemähte Saumstrukturen mit einem Anteil von rd. 10 % an der Wiesenfläche und einer jeweiligen Mindestbreite von 2 m verbleiben (und erst beim nächsten Mahdtermin wieder mit gemäht werden), wobei diese auszusparenden Flächen zwischen den Mahdterminen wechseln müssen; das Mähgut ist abzuräumen.

## **A6.3 Private Grünfläche, M2/b: Blühbrache**

Die Flächen M2/b sind als blüten- und samenreiche Blühbrache mit Mahd nach Bedarf in Teilflächen oder mehrjährig zu entwickeln. Die Fläche darf innerhalb eines Jahres allenfalls zu 50 % gemäht werden. Ziel ist insbesondere eine günstige Nahrungsgrundlage für samenfressende Vögel wie den Bluthänfling.

Randlich, partiell nach Norden und Nordosten hin sind einzelne heimische Gehölzstrukturen regionaler Herkunft mit Brutplatzfunktion für den Bluthänfling zu entwickeln (punktuell dichte Struktur, geringe Breite/Tiefe).

Die Maßnahmen sind im Vorfeld von zulässigen Eingriffen oder funktionalen Beeinträchtigung so durchzuführen, dass sie ihre Funktion zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung bereits erfüllen können. Die Maßnahme ist fachlich zu begleiten und eine Erfolgskontrolle (Monitoring) durchzuführen.

## **A6.4 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das von Privatgrundstücken abfließende Niederschlagswasser von Dachflächen ist im geschlossenen Kreislauf zur Bewässerung zu verwenden oder über eine mind. 30 cm dicke Bodenzone zu versickern oder zu verrieseln. Die wasserwirtschaftlichen Belange sind hierbei zu berücksichtigen.

Andernfalls ist es über Dachbegrünung oder Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Abwasserkanal einzuleiten (Verweis auf A6.5 und B3).

Dacheindeckungen, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

## **A6.5 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

Im SO<sub>2</sub> sind flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 5°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern mit einer mindestens 10 cm



dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

## **A6.6 Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

## **A7 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)

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 fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen, wenn eine bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebs stattfindet.

### **A7.1 Straßenbegleitende Begrünung (PFG 1)**

Auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen sind die bestehenden Gehölze und gärtnerisch angelegten Bereiche zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen.

### **A7.2 Pflanzgebot – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind mittel- bis großkronige, standortgerechte als Straßenbaum geeignete Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2 m sind zulässig, dabei darf die Anzahl der Bäume nicht reduziert werden. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von mind. 12 m<sup>2</sup> mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstamm Mittelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

# **B** ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## **B1** Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **Außenbeleuchtung**

Bei der Außenbeleuchtung ist zusätzlich darauf zu achten, dass vor allem im Bereich der Landesstraße eine Blendfreiheit der Verkehrsteilnehmer sichergestellt wird.

## **B2** Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen auf dem Dach,
- Werbeanlagen in den Bereichen der PFG-Flächen und
- Werbeanlagen für Drittwerbung.

Es ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße L 1199 nicht durch Werbeanlagen abgelenkt oder geblendet werden. Die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Videoflächen ist entlang der Landesstraße untersagt.

## **B3** Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche ist ein Zisternenvolumen von 2 m<sup>3</sup> und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen.

# 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).

Im Bereich Metzgeräcker befindet sich gemäß dem Ergebnis der archäologischen Untersuchungen, denkmalfachliche Stellungnahme, Landesamt für Denkmalpflege, RP Stuttgart, vom 14.11.2016 das ausgewiesene geologische Kulturdenkmal mit der Listenummer 018 – neolithische Siedlung Junkeräcker (Nw), Metzgeräcker. Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG hingewiesen.

Beim Anlegen der bestehenden Gewächshäuser wurden Siedlungsgruben und Funde der Jungsteinzeit festgestellt. In den nicht überbauten oder noch nicht tiefgreifend gestörten Bereichen innerhalb des Plangebietes ist mit weiteren Siedlungsbefunden und Funden zu rechnen, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Flächige Baumaßnahmen insbesondere in den bislang landwirtschaftlich genutzten Parzellen 693 - 695 im Südwesten, aber auch in allen anderen bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen daher grundsätzlich der denkmalrechtlichen Genehmigung. Dazu gehören auch das Anlegen von Erschließungstrassen und der Bau von Gewächshäusern.

Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Fundamenttiefe der bestehenden Bebauung, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.

Zur Vermeidung von Wartezeiten sollten Maßnahmen daher frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Ansprechpartner im RP bei der Stadt Weinstadt zu erfragen) eingereicht werden.

## C2 Bodenschutz

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

Auszug aus dem Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis. (Internet unter <https://www.rems-murr-kreis.de/bauen-umwelt-verkehr/umweltschutz/bodenschutz/...>):

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.

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.

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.

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 Bereich 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.

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.

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.

Eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen geeigneten Sachverständigen hilft, die Vorgaben zum Bodenschutz bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und erleichtert die optimale Umsetzung von Maßnahmen zum Bodenschutz.

## **C3 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **C4 Anbaubeschränkung**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und Abs. 5 StrG BW sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße, keinerlei bauliche Anlagen zulässig (Anbauverbot). Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen, etc. nach § 14 BauNVO.

## **C5 Leitungen**

Im Plangebiet befinden sich eine Versorgungsleitung des Gashochdrucks und eine Gasregelanlage der Netze BW GmbH. Vor Abbruch bestehender Gebäude mit Gasversorgung sind Hausanschlüsse vom Gasnetz zu trennen:

Die auf dem Flst. 686 in den Entwürfen des Bebauungsplans als Versorgungsfläche festgesetzte Umspannstation Strom entfällt ersatzlos.

## D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	15.12.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	25.01.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	09.10.2018 – 09.11.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	19.09.2018 - 09.11.2018
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	18.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	30.07.2019
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	21.08.2019 – 27.09.2019
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 14.08.2019 § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	
Erneute verkürzte öffentliche Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB	13.07.2020 – 14.08.2020
Einholung von Stellungnahmen von berührten Behörden (UNB und Stadtwerke) mit Schreiben vom 20.11.2019 und 10.12.2019 § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	17.12.2020
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	17.12.2020
Aufhebung der Satzungsbeschlüsse	Sommer 2021
Erneuter Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	.....
Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	..... – .....
Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger	

öffentlicher Belange zum Planentwurf und  
Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom .....  
§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 und 3 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes .....  
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften .....  
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent-  
spricht (Ausfertigung).

Weinstadt, den .....

Thomas Deißler  
Erster Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes .....  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften .....  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB

# E ANHANG

## **Pflanzliste:**

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nur gebietsheimische Pflanzen regionaler Herkunft zu verwenden. Nadelbäume dürfen nicht gepflanzt werden. Um die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten und ein Verfälschen zu vermeiden, darf nur autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

Straßenbäume: Arten ggfls. in geeigneten Sorten wie z. B.

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Nachfolgende Straucharten sind in Weinstadt gebietsheimisch werden zur Verwendung von Hecken und Strauchpflanzungen empfohlen.

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

vgl.: LfU LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.): Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. Karlsruhe 2002.