

Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„IN DEN HAUERN“

Erneuter Entwurf vom 30.10.2023

Änderungen zum Entwurf vom 25.05.2022, erg. 31.03.2023, die Gegenstand der erneuten Offenlage sind, sind **ROT** kenntlich gemacht.
(in **BLAU** Aktualisierungen und Klarstellungen)

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 221\) 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.

Hinweis Gesetzesnovellierung 07/2023

Während des Bebauungsplanverfahrens trat das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften in Kraft.

Es gelten die allgemeinen Übergangsvorschriften des § 233 BauGB, wonach Verfahren, die förmlich vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht. Die Offenlage wird nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) durchgeführt.

Das Gesetz sieht ebenfalls vor, dass für Bebauungspläne, die vor dem 07.07.2023 nach §3 Abs. 2 BauGB oder nach dem Plansicherstellungsgesetz öffentlich auslagen, die vor dem 07.07.2023 geltenden Fassung der BauNVO anzuwenden ist (gem. § 25 g BauNVO). Daher gilt im vorliegenden Fall die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste
- „Richtlinien zur Installation von Photovoltaik- und Thermosolaranlagen auf begrüntem Flachdächern“, Merkblatt des Stadtplanungsamtes Weinstadt, gefertigt am 07. März 2022

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**
- **Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Habitatpotenzialanalyse** zum Bebauungsplan „In den Hauern“ in Weinstadt-Großheppach, Peter Endl, Jan. 2021
- **Faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Falterarten)** zum Bebauungsplan „In den Hauern“ in Weinstadt-Großheppach, Peter Endl, 31.01.2022
- **Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)** zum Bebauungsplan „In den Hauern“ in Weinstadt-Großheppach, Peter Endl, 31.03.2023
- **Landschaftsplanerische Stellungnahme zur klimatischen Situation** Bebauungsplan „In den Hauern“ Weinstadt -Großheppach, Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Ostfildern 10.03.2022
- **Verkehrliche Stellungnahme** zum Bebauungsplan „In den Hauern“ in Weinstadt Großheppach (WEI54), Karajan Ingenieure, Stuttgart 09.05.2022
- **Orientierende Baugrunduntersuchung, Bebauungsplan In den Hauern, SUG Strategie Umwelt und Geologie Dr. Helmut Schlöser, Lorch, 18.10.2023**
- **Antrag auf Genehmigung der artenschutzrechtlichen Ausnahme** nach § 4 Abs. 3 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) für den Schlingenfang von Zauneidechsen (§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BArtSchV)
- **Geotechnische Stellungnahme zum Eidechsenhabitat** Beutelsbach F1St.-Nr.: 3873, Beratende Geologen Roßmann, Schwäbisch Gmünd, 31.01.2023.
- **Bewilligung des Antrages vom 02.02.2023 auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme zur Verbringung sowie zum Schlingenfang von Zauneidechsen, Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Umwelt, Schreiben vom 14.06.2023**

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 und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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 (zwingend),
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die zulässige Grundflächenzahl gem. §19 BauNVO festgesetzt.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO als zwingende Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich entsprechend Planeinschrieb nach der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) gem. § 16 i.V.m. § 18 BauNVO.

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

Die **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der **Oberkante Attika** gemessen.

Haustechnische Anlagen (inkl. Brüstungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), sind bis zu einem Meter über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig. Der horizontale Abstand der haustechnischen Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes, muss mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein. Ausnahmsweise kann auf den Rücksprung verzichtet werden, sofern die Außenwände in gleicher Höhe aneinandergebaut sind.

A3 Bauweise

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

D: offene Bauweise, zulässig sind nur Doppelhäuser

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. §9 Abs. 3 BauGB)

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ab einer Höhe von 278,50 m ü NHN darf nicht unterbaut werden, eine Unterbauung ist ausnahmsweise zulässig, sofern im Rahmen der Baufeldfreimachung im entsprechenden Bereich die unterirdischen Bauteile rückgebaut wurden.

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 Flächen für die Errichtung von überdachten Stellplätzen in Form von Carports sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt (siehe Ziff.0).

A4.1 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen in Form von **Gebäuden** außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 25 m³ umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A5 Stellplätze

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

Überdachte Stellplätze sind **nur** in Form von Carports (überdachte, maximal einseitig geschlossene Stellplätze) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe auch Ziffer. A4):

Ca: Carports zulässig

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

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

A6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplangebiets auf maximal eine WE je Wohngebäude bei Doppelhäusern (Doppelhaushälfte) festgesetzt.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg mit Erschließungsfunktion

Der Wohnweg ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

A8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A8.1 Private Grünfläche

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Garten“. Bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, sind nicht zulässig. Siehe hierzu auch Festsetzungen Ziff. A11.2 und B3.1.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Es ist eine getrennte Abführung des Regen- und Mischwassers auf den Grundstücken bis zum Kontrollschacht einzurichten.

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind zusätzlich zur Dachbegrünung Zisternen zur Brauchwassernutzung von mind. 1 m³ anzulegen.

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

A9.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag von privaten Erschließungswegen und Stellplätzen ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie offenfugigem Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen o.ä. herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszubilden.

A9.3 Außenbeleuchtung

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

A9.4 Festlegung von Rodungszeiten

Zur Vermeidung von baubedingten Störungen sowie Tötung und Verletzung baumfreibrütender und gehölbewohnender Vogelarten (Turmfalke, Elster, Kohlmeise) in den Gehölzen im Plangebiet ist die Rodung von Bäumen und Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vögeln also nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

A9.5 Schutz der Gehölzbestände: Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „Pflanzbindung Einzelbäume“ (Verweis auf Ziff. A11.1) gekennzeichneten Flächen sind die Gehölze vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel dauerhaft zu erhalten. Auch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände – im zeichnerischen Teil mit „geschützter Wurzelbereich“ gekennzeichnet – sind zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Rückbau- und Abbruchmaßnahmen im Umfeld der Gehölzbestände ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich, die den Erhalt der Vitalität der Bäume und deren Standsicherheit garantiert.

A9.6 Anbringen von Nistkästen

Innerhalb des Plangebietes sind an den zu erhaltenden Einzelbäumen (siehe Ziff. A11.1) **drei je ein** dauerhaft beständiger Nistkasten für die Kohlmeise (z.B. Typ Schwegler 1B) anzubringen. Die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum, um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern).

A9.7 Überwachung der Umsetzung

Ein 5-jähriges Monitoring zur Erfolgskontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahmen hat zu erfolgen.

A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht LR ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen der Stadt Weinstadt zu belasten.

A11 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)

A11.1 Pflanzbindung

pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Die vorhandenen im Plan gekennzeichneten Bäume sind aufgrund ihrer Bedeutung für die Vogelwelt dauerhaft zu erhalten und regelmäßig 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.

A11.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

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

Pflanzzwang - Einzelbaum

Im Bereich der im Plan eingetragenen Standorte (ca. 4 m um den Standort herum) sind je ein heimisch und standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Sofern bestehende Bäume in diesen Bereichen erhalten bleiben können, sind diese anrechenbar. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mind. 12 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche zu versehen (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammmitelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Pflanzzwang – Dachbegrünung (im zeichnerischen Teil nicht verortet)

Die Flachdächer der Hauptgebäude sind mit einem Mindestaufbau von mindestens 10 cm Pflanzsubstrat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dächer von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Carports 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 beigefügt ist.

Pflanzzwang/Pflanzbindung (pz/pb) – Eingrünung Hecke

Auf den mit pz/pb-Schraffur gekennzeichneten Flächen sind vorhandene Hecken und Gehölze zu erhalten und durch standortgerechten, heimischen, insektenfreundlichen Sträuchern und Laubgehölzen (siehe Pflanzenliste Heckengehölze) zu ergänzen und dauerhaft zu pflegen. Grundstückszufahrten sind in diesen Bereichen nicht zulässig. Der im zeichnerischen Teil eingetragene Wurzelbereich der angrenzenden Gehölze ist zu sichern (siehe hierzu Ziff. A9.5)

Pflanzzwang – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (im zeichnerischen Teil nicht verortet)

Die sonstigen nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit **heimischen, standortgerechten**, insektenfreundlichen Pflanzarten anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen, deren bepflanzter Anteil weniger als 90% beträgt) ist unzulässig. Die begrünte Vegetationsfläche muss mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen betragen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0° – 5°.

Die Attika jeder Doppelhaushälfte muss in der gleicher NHN-Höhe und überhöht zur dahinterliegende Dachfläche ausgeführt werden.

(Verweis auf Dachbegrünung siehe A11.2).

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 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten 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 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind als lebende Einfriedungen in Form von standortgerechten heimischen insektenfreundlichen Sträuchern und Laubgehölzen (siehe Pflanzenliste Heckengehölze) zulässig. Ein Abstand von 0,25 m von der Grundstücksgrenze in das Grundstück ist dauerhaft freizuhalten. Drahtzäune bis max. 1,2 m Höhe sind zulässig, sofern diese in die entsprechende Begrünung (s.o.) integriert sind. Die Hecken- und Strauchpflanzungen 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.

Im Übrigen siehe hierzu auch Festsetzungen zu A9.5 und A11.2.

B3.2 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,00 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Stützmauern entlang von

Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

Stützmauern sind aus Naturstein, Sandstein zu erstellen, entweder in Gabionen oder als Blocksteinsatz.

B3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen von mehr als 1,00 m sowie Abgrabungen von mehr als 0,5 m des natürlichen Geländeverlaufs sind nicht zulässig. Gem. § 74 Abs. 1 Nr. 6 ist für die Aufschüttungen und Abgrabungen eine Kenntnissgabe erforderlich.

B4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Für jede Doppelhaushälfte sind grundsätzlich 2 Stellplätze nachzuweisen.

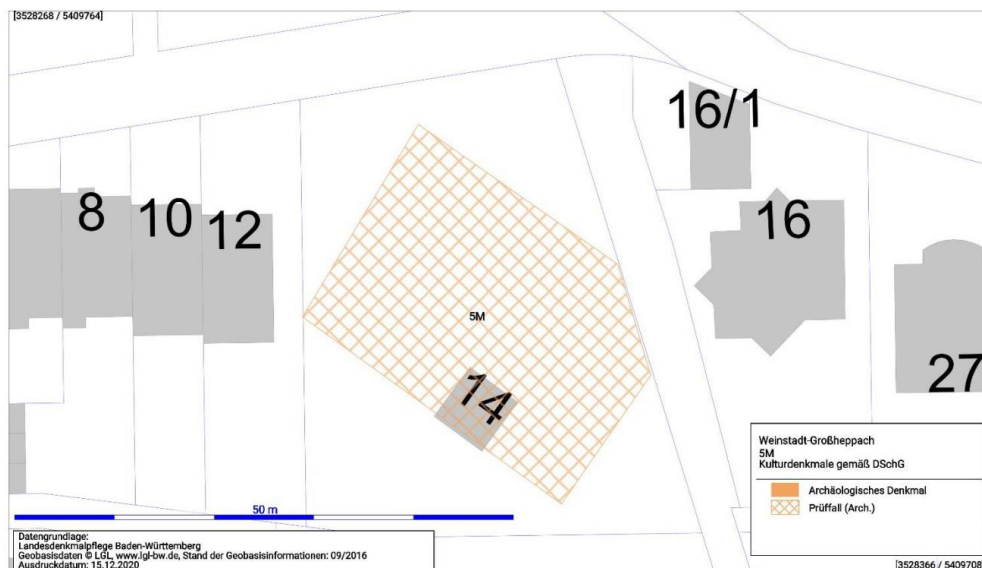
C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Innerhalb des Plangebietes sind denkmalfachliche Interessen der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt: Abgegangene Hauernkelter (Prüffall Nr. 5M)

Maßgeblich für die Abgrenzung ist die nachstehende Kartierung.



Nach den Schriftquellen ist indirekt eine bereits in hochmittelalterlicher Zeit an dem Standort bestehende Kelter wahrscheinlich zu machen. 1290 stiftet ein Ludwig Hur Weinberge und eine Kelter dem Kloster Adelberg. Im Lagerbucheintrag 1500 findet dieselbe als „Hurkelter“ explizite Erwähnung und wird nach Ausbauten im 17. Jahrhundert, 1745/ 45 nochmals neu errichtet.

Innerhalb der ausgewiesenen Verdachtsflächen kann daher trotz moderner Eingriffe in bislang nicht, oder nicht tiefgreifend gestörten Arealen mit denkmalwerten archäologischen Befunden und Funden der älteren Bau- und Nutzungsgeschichte, sowie der lokalen Sachkultur gerechnet werden. Weiterhin sind relevante Relikte technischer Anlagen der abgegangenen Kelter zu erwarten.

Entsprechend ihrer heimatgeschichtlichen und dokumentarischen Bedeutung kann es sich dabei um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln, deren Erhalt in öffentlichem Interesse steht. Durch Bodeneingriffe bei baulichen Maßnahmen und Abbrüchen ist gegebenenfalls jedoch eine intensive Beeinträchtigung des Schutzgutes bzw. die Zerstörung archäologischer Kulturgüter zu befürchten.

Für Abbruch- und Neubauvorhaben innerhalb der mitgeteilten bodendenkmalpflegerischen Relevanzflächen ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Die weitere Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege ist daher vorzusehen. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zu Bestandsbauten, ggfs. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben den relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (Wasserbehälter, Kanal- und Leitungstrassen etc.) ersichtlich werden.

Sämtliche geplante Maßnahmen, die archäologische Substanzeingriffe beinhalten, sollten deshalb frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Aline Kottmann (aline.kottmann@rps.bwl.de) eingereicht werden, damit Planungssicherheit erreicht und Wartezeiten durch archäologische Untersuchungen vermieden oder minimiert werden können. Nach Prüfung dieser Unterlagen werden gegebenenfalls bauvorgreifende Sondagen und/oder archäologische Rettungsgrabungen bzw. baubegleitende Befundaufnahmen zur Voruntersuchung bzw. sachgerechten Bergung archäologisch relevanter Relikte der älteren Ortsgeschichte notwendig. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erkundung und Dokumentation archäologischer Kulturdenkmale einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann und gegebenenfalls durch den Planungsträger als Veranlasser archäologischer Rettungsgrabungen im Rahmen des Zumutbaren zu beauftragen und zu finanzieren ist.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten weitere 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.

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 Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C3 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich einer wahrscheinlich fossilen Rutschungsbildung und Anthropogen veränderten Gelände im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese

überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich 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.

Eine orientierende Baugrunderkundung des Büros SUG Strategie Umwelt und Geologie Dr. Helmut Schlöser, Loch, 31.03.2023 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Hierin sind Aussagen zum Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten und zur Tragfähigkeit des Untergrunds sowie verschiedene Gründungsmöglichkeiten enthalten. [Das Gutachten nimmt auf das geltende Recht zum Zeitpunkt der Erkundung \(VwV Boden\) Bezug. Inzwischen ist seit 01.08.2023 die Mantelverordnung \(ErsatzbaustoffV\) bundesweit anzuwenden. Hiernach ist der Aushub zu deklarieren und nach Möglichkeit einer Verwertung zuzuführen.](#) Gemäß Gutachten werden weitere **objektbezogene Baugrunduntersuchungen** gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

C4 Grundwasser

Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.

Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

C5 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine gut geeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

C6 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 beigefügt ist.

C7 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist eine Abstimmung der Materialien und der Farbgebung bei der Dach- und Fassadengestaltung untereinander vorzunehmen.

C8 Auswirkungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf den angrenzenden Flächen resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind auf den Grundstücken im Plangebiet auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden als ortsüblich hinzunehmen.

C9 Artenschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden ist der gesetzliche Artenschutz gem. §44 BNatSchG zu berücksichtigen. Auf folgende Maßnahmen wird hingewiesen:

- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Siehe hierzu Broschüre des LBV "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht".
- Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.
- Es wird angeregt, zusätzlich zu den festgesetzten Nistkästen (s.o.) an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.

D VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB | 23.07.2020 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB | 26.08.2020 |
| Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1, § 3 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 1 PlanSiG u. § 3 PlanSiG | 19.11.2020 – 09.12.2020 und 07.01.2021 – 22.01.2021 |
| Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB | 18.11.2020 – 23.12.2020 |
| Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat | 04.05.2023 |
| 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 Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB | 19.05.2023 – 23.06.2023 |
| 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, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB | 19.05.2023 – 23.06.2023 |
| Erneuter Beschluss zur öff. Auslegung durch den Gemeinderat | |
| Erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 4a Abs. 3i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB | |
| Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 4a Abs. 3i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB | |
| Erneute Einholung von Stellungnahmen von berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneute Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4a Abs. 3i.V.m. § 3 Abs. 2 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
1. Bürgermeister

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

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

E

ANHANG

Pflanzenliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. **Weitere Gehölze können der Pflanzliste des Landesnaturschutzverbands Rems-Muss (LNV) und dem Nabu Waiblingen entnommen werden.**

Auf die Anpflanzung von Koniferen ist zu verzichten. **Das Pflanzen der invasiven Arten Götterbaum (Ailanthus altissima), Essigbaum (Rhus typhina), Scheinzypresse (Chamaecyparis) und Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) ist nicht zulässig.**

Klein- bis mittelkronige Laubbaumarten, z. B.

| | | |
|------------------|---|------------------------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| Malus spec. | - | Apfel-Hochstämme regionaler Sorten |
| Sorbus domestica | - | Speierling |

Obstbäume, z. B.:

Apfel - Hochstamm in Sorten z.B. Boskoop, Goldparmäne, Jakob Fischer etc.

Birne – Hochstamm in Sorten wie Alexander Lukas, Schweizer Wasserbirne, Ulmer Butterbirne etc.

Kirsche – Hochstamm

Zwetschge - Hochstamm

Heckengehölze, z. B.

| | | |
|---------------------|---|--------------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Crataegus laevigata | - | Zweiggriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - | Gemeiner Schneeball |

Dachbegrünung, z. B.:

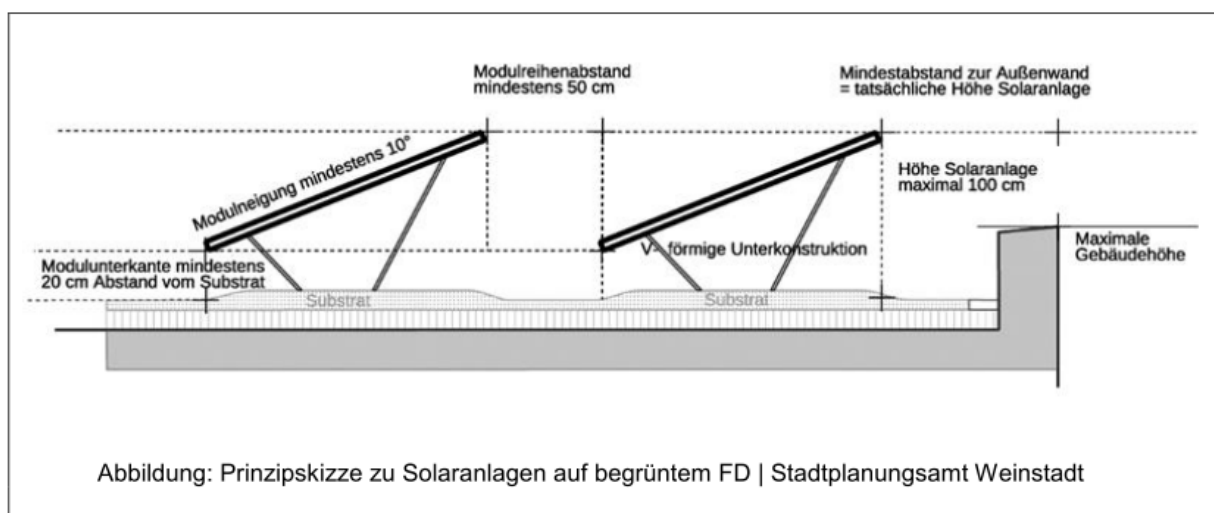
| | | |
|----------------------------|---|--------------------|
| Bromus tectorum | - | Trespe |
| Festuca ovina | - | Schafschwingel |
| Geranium sanguineum | - | Blutstorchschnabel |
| Helianthemum nummularia | - | Sonnenröschen |
| Koeleria glauca | - | Blaue Kammschmiele |
| Lavandula angustifolia | - | Echter Lavendel |
| Linaria vulgaris | - | Leinkraut |
| Lotus corniculatus | - | Gefüllter Hornklee |
| Origanum vulgare | - | Goldmajoran |
| Sedum acre | - | Mauerpfeffer |
| Sempervivum tectorum | - | Hauswurz |
| Teucrium chamaedrys | - | Gamander |
| Thymus serpyllum | - | Feldthymian |



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 Aufständering 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 und zu der Attika 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.



Gefertigt: 07. März 2022 | Stadtplanungsamt Weinstadt