

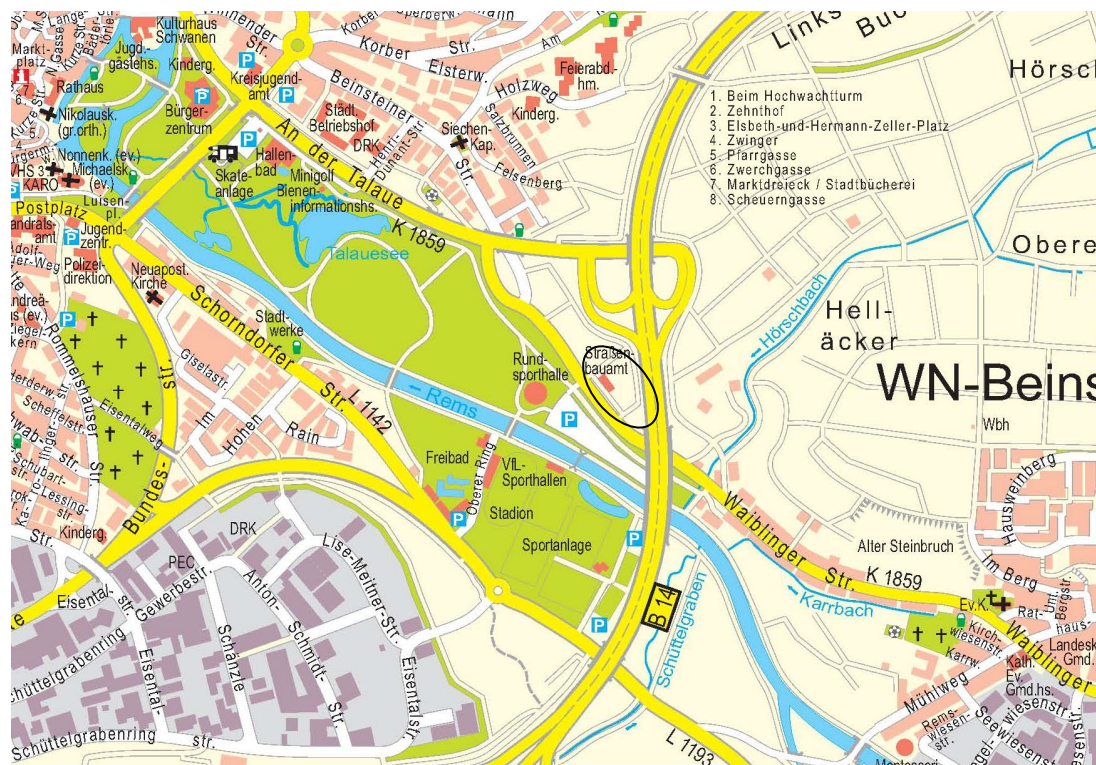
**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften
„Am Beinsteiner Weg“, Planbereich 06.03**

begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden/Nordosten durch die B 14,
- im Westen/Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden/Südwesten durch die Beinsteiner Straße,
- im Osten durch die B 14.

**V O R E N T W U R F
Textliche Festsetzungen**

23.11.2023



Kartenausschnitt

TEXTFESTSETZUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

SO = Sonstiges Sondergebiet „Rettungswache/Leitstelle/Geschäftsstelle“ gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind: zentrale Einrichtungen des Rettungsdienstes

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ = maximale Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

1.2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max = Schnittpunkt der Außenwand des Baukörpers mit der Oberkante bzw. der Oberkante Brüstung/Attika) wird als Höchstmaß entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt (Höhe ü. NN). Sie darf um jeweils 0,5 m über- oder unterschritten werden.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen sind bis zu 20% der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Dachfläche zulässig, wenn sie mindestens 1 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind. Diese Regelung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen; für Solaranlagen gelten die Regelungen unter Ziffer 1.4.3.

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

a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO - mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) auf maximal 120,0 m -

1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Zufahrten, Stellplätze oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

1.4. Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1. Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
Folgende Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Zisternen/Rigolen
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter
- Einfriedigungen/Stützmauern
- Abstellplätze für Fahrräder
- Oberirdisch und unterirdisch angebrachte Anlagen zur Energieversorgung

1.4.2. Unzulässigkeit von Nebenanlagen
Nebenanlagen die nicht unter Ziffer 1.4.1 genannt sind, sind unzulässig.

1.4.3. Allgemeine Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
(§ 14 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an oder auf Dach- und Außenwandflächen sind allgemein zulässig. Über Stellplatzflächen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ebenfalls zulässig.

1.5. Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.6. Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Allgemeine Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung: Von der in der Planzeichnung festgesetzten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

chen, sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

1.7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Beläge von ebenerdigen Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszuführen, z.B. Rasenpflaster/Gittersteine.

Die Beläge von Zufahrten, Wegen, Terrassen und Plätzen auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen, z.B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist dauerhaft sicherzustellen.

Aus betrieblichen Gründen können Ausnahmen zugelassen werden, hier: Notfallausfahrt für Rettungsfahrzeuge.

1.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Verbesserung des Erhaltungszustandes der Magerwiese mittlerer Standorte des Lebensraumtyps 6510 auf Flst. Nr. 8291

Der momentane Erhaltungszustand (Stufe C) ist durch Aushagerung des Standortes zu verbessern (Stufe B). Eine zu Beginn dreischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes und der Verzicht auf Düngung ist erforderlich, um konkurrenzstarke Obergräser und hinsichtlich der Nährstoffversorgung anspruchsvollere Arten zurückzudrängen. Danach ist das Grünland mit einer 2-schürigen Mahd zwischen dem 30.06. und 15.07. sowie dem 15.08 und 30.09. mit jährlicher Heunutzung und Abräumen des Mähgutes unter Erhalt von Säumen, die partiell alternierend alle 2 – 3 Jahre gemäht werden, zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden. Die Mahd erfolgt naturverträglich mit Doppel-messer oder Balkenmäher, die Schnitthöhe beträgt 10 – 12 cm.

Entwicklung und Pflege von Obstbaumbestand auf Flst. Nr. 8305

Im südöstlichen Randbereich des Flst. Nr. 8305 sind die dort gerodeten 3 Obstbäume durch die Pflanzung von 3 Obsthochstämmen langlebiger alter und robuster Sorten auf Sämlingsunterlagen zu ersetzen.

Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Die Maßnahme sieht den Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebs vor. Die Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. flächige Bestände durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind der Stadt Waiblingen Pläne zum Baumschutz vorzulegen bzw. die Maßnahmen abzustimmen.

Die Obstbäume sind alle 10 Jahre einem Pflegeschnitt zu unterziehen. Das Grünland ist mit einer 2-schürigen Mahd zwischen dem 30.06. und 15.07. sowie dem 15.08 und 30.09. mit jährlicher Heunutzung und Abräumen des Mähgutes unter Erhalt von Säumen, die partiell alternierend alle 2 – 3 Jahre gemäht werden, zu unterhalten. Die Flä-

chen dürfen nicht gemulcht werden. Die Mahd erfolgt naturverträglich mit Doppelmesser oder Balkenmäher, die Schnitthöhe beträgt 10 – 12 cm.

Artenschutzfachliche Maßnahmen:

Maßnahme CEF 1 (vorgezogene Maßnahme) - Anbringen von Nistkästen

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitate oder Standorte erforderlich. Dafür sind artspezifisch geeignete Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen anzubringen. Die maximal notwendige Anzahl von Vogel- bzw. Fledermauskästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabensbereich beeinträchtigten vorhandenen Brutplätze der Brutvogelarten bzw. der für Fledermäuse vorhandenen Quartierstätten (potenzielle Sommer- und Wochenstubenquartiere). Für das Anbringen von Nistkästen sind die vorhandenen Bäume im näheren Umfeld des Untersuchungsgebietes auf dem Flst. Nr. 4630, Gemarkung Waiblingen (Rundsporthalle) und die vorhandenen Obstbäume (Flste. Nrn. 471/2 und 472/1, Gemarkung Asperglen) geeignet.

Die erforderliche Anzahl an Nistkästen für Vögel und Fledermäuse wurde im Frühjahr 2021 an geeigneten Bäumen auf dem Parkplatz der Rundsporthalle (Flst. Nr. 4630) aufgehängt. Die Nistkästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen (Monitoring).

Maßnahme CEF 2 (vorgezogene Maßnahme) - Anlage von Ersatzhabitaten sowie Vergrämung mit Fang und Umsetzung der Zauneidechse

Im Bereich des Bebauungsplans ist eine Vergrämung mit Fang und Umsetzung von Zauneidechsen notwendig. Die dort gefundenen Exemplare sind vor Beginn der Baumaßnahme in die neu, vor Beginn der Baumaßnahme, anzulegenden Ersatzhabitats zu vergrämen, abzufangen und umzusetzen. Die Ersatzlebensräume sind auf den Flste Nrn. 8291 und 8804/1, Gemarkung Waiblingen, anzulegen.

Die Herstellung der Ersatzlebensräume wurde im April 2021 fertiggestellt. Nach Feststellung der Reife der neu angelegten Ersatzhabitats durch ein Monitoring mit Risikomanagement ist zu belegen, dass die ökologische Funktion vollständig erfüllt wurde. Die Flächengröße der neu angelegten Ersatzhabitats von ca. 1.200 m² entspricht in etwa der Größe der entfallenden Fläche.

Im Jahr der Umsiedlung soll die Fläche ab Mai zumindest auf der Hälfte der Fläche ungemäht bleiben (ausreichend Nahrung), in den darauffolgenden Jahren erfolgt in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung je nach Vegetationsaufkommen eine Mahd in 1-3 jährigem Abstand (ggf. Rotation von Flächen). Eventuell häufigere Mahdtermine sind witterungsbedingt anzupassen. Zur Umsetzung und Kontrolle der erforderlichen Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung einzusetzen.

Im Rahmen der Erfolgskontrolle ist ein alljährliches Monitoring erforderlich. Das Monitoring umfasst eine jährliche Bestandsaufnahme der Maßnahmenfläche (Vegetationsentwicklung und Bestand Zauneidechsen). Grundsätzlich ist ein mindestens fünf jähriges Monitoring erforderlich. Das Monitoring kann erst beendet werden, wenn am Aussetzungsort die Anzahl der Individuen und die Populationsstruktur den Verhältnissen vor der Vergrämung und Umsetzung entspricht.

1.9. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 35 a-c BauGB (außerhalb des Plangebietes)

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme A 1 - Umwandlung von Acker in Dauergrünland und Neupflanzung eines Streuobstbestandes auf Flst. Nr. 5153, Gemarkung Schwaikheim

Das derzeit als Acker genutzte Flst. Nr. 5153, Gemarkung Schwaikheim, Gewann Wiesental ist auf einer Fläche von ca. 4.145 m² durch eine Ersteinsaat mit autochthonem Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ / Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ mit Herkunftsnachweis in Dauergrünland umzuwandeln. Alternativ können „Heublumen“ (Saatgut aus Heustall) bzw. Mähgut (Heudrusch) verwendet werden.

Pflanzung von ca. 27 Obsthochstämmen mit einem Stammumfang 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Drahtballen im Pflanzraster von ca. 10 x 10 m bis 10 x 15 m. Es sind langlebige Obstbäume alter, robuster Sorten auf Sämlingsunterlagen zu pflanzen.

In den ersten 5 Jahren wird ein jährlicher Erziehungsschnitt durchgeführt. Gegebenenfalls erfolgt eine Wühlmausbekämpfung, unter Beachtung des Schutzstatus des Maulwurfs. Nachfolgend sind die Bäume alle 10 Jahre einem Pflegeschnitt zu unterziehen.

Die Maßnahme fördert die Vernetzung der beiden Streuobstbestände in den Gewannen Erbach und Oberer Erbach. Sie liegt in einem Kernraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte (Lubw 2021).

Die Pflanzung der Obsthochstämmen wurde im März 2023 durchgeführt.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme A 2 - Neupflanzung eines Streuobstbestandes auf Flst. Nr. 3574, Gemarkung Neustadt

Das derzeit als Grünland genutzte Flst. Nr. 3574, Gemarkung Neustadt, Gewann Teichacker ist mit ca. 6 Obsthochstämmen mit einem Stammumfang 12-14 cm zu bepflanzen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind langlebige Obstbäume alter, robuster Sorten auf Sämlingsunterlagen zu pflanzen.

In den ersten 5 Jahren wird ein jährlicher Erziehungsschnitt durchgeführt. Gegebenenfalls erfolgt eine Wühlmausbekämpfung, unter Beachtung des Schutzstatus des Maulwurfs. Nachfolgend sind die Bäume alle 10 Jahre einem Pflegeschnitt zu unterziehen.

Die Pflanzung der Obsthochstämmen wurde im März 2023 durchgeführt.

1.10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Umgrenzung von Flächen mit Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Pflanzgebote

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer von Gebäuden sind zu mind. 50% mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung (siehe Kap. 3.15) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

ten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 - 15 cm betragen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Flächen für technische Dachaufbauten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufzustellenden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Photovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und entwässert werden.

Begrünung unbebauter Flächen

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasen- oder Wiesenansaat. Als Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte, heimische, standortgerechte Laubgehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60–100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzte ohne Ballen, Höhe 150–200 cm, entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung zu verwenden.

Pflanzbindungen

Pfb 1: Erhalt von Feldheckenbeständen

Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Feldheckenbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.

Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Die Maßnahme sieht den Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebs vor. Die Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. flächige Bestände durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind der Stadt Waiblingen Pläne zum Baumschutz vorzulegen bzw. die Maßnahmen abzustimmen.

Pfb 2: Erhalt Obstbäume auf Flst. Nr. 8308/1

Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen 4 Obstbäume sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Sie sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche Schallschutz (erforderliche Schalldämm-Maße der Außenbauteile gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

2. **Örtliche Bauvorschriften**
(§ 74 LBO)

2.1. **Dachform, Dachgestaltung**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

Die Dächer sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Das Vegetationssubstrat muss mind. 10 bis 15 cm betragen (vgl. Dachbegrünung Ziff. 1.10).

2.2. **Dachaufbauten**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen/technische Aufbauten (siehe Ziffer 1.2.1) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (siehe Ziffer 1.4.3).

2.3. **Fassadengestaltung**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.4. **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 LBO)

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen eine Höhe von 1,2 m über der Dachhaut nicht überschreiten. Es können entsprechende Kombi-Systeme eingesetzt werden (Dachbegrünung vgl. Ziffer 1.10). Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auch an den Wandflächen der Gebäude allgemein zulässig.

2.5. **Unbebaute Grundstücksflächen, Zufahrten, Wege und Plätze**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze und sonstige Freiflächen, die nicht als Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird. Zufahrten, Wege und Plätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.6. **Abschirmung beweglicher Abfallbehälter**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen

Straße und gegen direkte Sonneneinstrahlung abzuschirmen und in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen

2.7. Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 11 LBO)

Je Unternehmen oder Institution sind maximal zwei Werbeanlagen der Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist eine weitere Werbeanlage an der Stätte der Leistung in Form eines ergänzenden Firmenzeichens oder Logo. Fahnen sind nicht zulässig.

Für Werbeanlagen an der Gebäudefassade gilt, dass diese auf die Gliederung der Fassade Rücksicht nehmen müssen. Fenster dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind nur im Erdgeschossbereich und im Brüstungsbereich oberhalb des Erdgeschosses ab Oberkante Fenster zulässig. Sind im Erdgeschossbereich keine Fenster vorhanden, sind die Werbeanlagen ab einer Höhe von 1 m bis maximal 3,00 m über der Geländeoberfläche zulässig. Sie dürfen nicht zwischen Fensterbändern angebracht werden. In Summe dürfen die Werbeanlagen nicht mehr als 2/5 der jeweiligen Fassadenlänge und 2/5 der Fassadenhöhe in Anspruch nehmen jedoch darf die höchstzulässige Länge von 10,00 m und die höchstzulässige Höhe von 2,50 m nicht überschritten werden. Die Fassadenhöhe wird an der Traufhöhe oder am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Attika gemessen. Gebäudevor- und rücksprünge sind bei der Bemessung der Fassadenlänge zu berücksichtigen.

Unzulässig sind Werbeanlagen:

- auf oder an Dächern und solche, die über die Dachtraufe oder Attika hinausragen
- an Schornsteinen, an Balkonen und Einfriedungen
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- mit grellem oder blendendem Licht, Lauf-, Wechsel und Blinklicht
- Skybeamer und Uplights
- Bildwände mit wechselnder Bilddarstellung (z.B. Videowände und vergleichbare Formen)

2.8. Ordnungswidrigkeiten
(§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

3. Hinweise

3.1. Artenschutz

3.1.1. Schutz von Einzelbäumen vor möglichen baubedingten Beeinträchtigungen

Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Die Maßnahme sieht den Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebs vor. Die Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. flächige Bestände durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen.

3.1.2. Rodungszeitraum

Rodung von vorhandenen Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

3.1.3. Insektenfreundliche Beleuchtung

Es wird auf den neuen § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung der Gemeinden für neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (ab 1.1.2021) ableiten lässt (s. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020, GBl. vom 30. Juli 2020, S. 651 ff.): Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

3.1.4. Abbruch von Gebäuden

Der Abbruch von Gebäuden kann i.d.R. nur außerhalb der Brutperiode der Vögel und Aktivitätszeit der Fledermäuse vorgenommen werden. Da ein Abbruch in der Brutperiode erfolgen soll, müssen folgende Bedingungen erfüllt werden:
Einflugöffnungen und Nischen unter dem aufgesetzten Schrägdach sind bis Ende Februar fachgerecht zu verschließen, z.B. mit OSB-Platten. Sonnenschutzeinrichtungen (Jalousien, Rollos) und Gitter vor den Fenstern sind abzubauen um Nistmöglichkeiten auszuschließen. Die Maßnahmen sind durch die Umweltbaubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

3.2. Abstellplätze für Fahrräder

Auf den Baugrundstücken sollen Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden.

3.3. Grundwasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde (Landratsamt) anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“ wird ebenso wie auf den geotechnischen Bericht vom Büro BWU, Kirchheim unter Teck, vom 08.04.21, verwiesen.

3.4. Hochwasserschutz

Nach den vorliegenden Karten der Landesanstalt für Umwelt liegt das Plangebiet teilweise in überflutungsgefährdeten Bereichen (HQextrem).

Es wird empfohlen, auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten und die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen.

3.5. Geotechnik

Auf den geotechnischen Bericht zum Bebauungsplan „Am Beinsteiner Weg“ des Büros BWU, Kirchheim unter Teck, vom 08.04.21, wird verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Meißner-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Im Einzelfall wird die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

3.6. Bodenschutz

Es besteht die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG). Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ vom 10.02.2020 wird hingewiesen.

3.7. Erdaushub

Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. (Auskünfte: Landratsamt, Amt für Bodenschutz) Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

3.8. Oberboden (Mutterboden)

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern.

3.9. Unterboden

Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Siehe Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg.

3.10. Kulturfähiger Boden

Ggf. ist beim Umgang mit kulturfähigem Boden (Gewinnung, Lagerung, Wiedereinbau), besonders im Hinblick auf die technische Vorgehensweise, nach Heft 10, Boden-Luft-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg zu verfahren.

3.11. Durchmischung von Boden

Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist unzulässig.

3.12. Regenwasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und zugehöriger Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser „soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden“ (vgl. u.a. Merkblatt „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“, des Rems-Murr-Kreis, Stand 30.08.2018).

3.13. Anschüttungen

Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig.

3.14. Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort sind notwendige Erdarbeiten (z. B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung <4 N/cm²) auszuführen.

3.15. Pflanzlisten

Hinweis: Bei den Begrünungsmaßnahmen ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ / Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ bzw. Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken" gemäß entsprechender Zertifikate bzw. Einzelnachweisen zu verwenden.

Wuchsklasse/Wuchsordnung I - große Bäume über 20 Meter

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus und Sorten
Buche	Fagus sylvatica und Sorten
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior und Sorten
Sandbirke	Betula pendula
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos und Sorten
Spitz-Ahorn	Acer platanoides und Sorten
Stiel-Eiche	Quercus robur und Sorten
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata und Sorten
Zitter-Pappel	Populus tremula

Wuchsklasse/Wuchsordnung II – mittelgroße Bäume unter 20 Meter

Elsbeere	Sorbus torminalis
Fahl-Weide	Salix rubens
Feld-Ahorn	Acer campestre und Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus und Sorten

Mehlbeere	Sorbus aria und Sorten
Speierling	Sorbus domestica
Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus und Sorten
Vogelkirsche	Prunus avium und Sorten
Winterlinde	Tilia cordata und Sorten

Obstbäume alte robuste Sorten auf Sämlingsunterlagen, z.B. Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Bohnapfel, Brettacher, Engelsberger, Gehrers Rambour, Gewürzluiken, Hauptapfel, Maunzenapfel, Jakob Fischer, Zabergäurenette, Gelbmöstler, Champagner-Bratbirne, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Gaishirtle

Stadtklimaverträgliche Bäume / europäische Klimabäume / (mittel- bis großkronig)

Baumhasel	Corylus colurna
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Esche	Fraxinus excelsior 'Atlas'
Europäischer Zürgelbaum	Celtis australis
Felsen-Ahorn	Acer monspessulanum (kleiner Baum)
Graupappel	Populus canescens
Hainbuche	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
Holzbirne	Pyrus pyraeaster (kleiner Baum)
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Krimlinde	Tilia euchlora
Mehlbeere	Sorbus aria
Platane	Platanus acerifolia
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'
Silberpappel	Populus alba 'Nivea'
Stadt-Linde	Tilia cordata 'Greenspire'
Robuste Ulme	Ulmus 'New Horizon', Resista
Robuste Ulme	Ulmus 'Rebona', Resista
Ungarische Eiche	Quercus frainetto
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Zierapfel	Malus sylvestris in Sorten (kleiner Baum)

Sträucher

Echte Hundsrose	Rosa canina
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Fahl-Weide	Salix rubens
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Schneeball *	Viburnum opulus
Grau-Weide	Salix cinerea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Sal-Weide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Zweigriffliiger Weißdorn

Crataegus laevigata

Kletterpflanzen

Nordseite:

Efeu

Hedera helix

Schlingknöterich

Polygonum aubertii

Südseite:

Baumwürger

Celastrus orbiculatus

Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata "Vei"

Wilder Wein

Parthenocissus quinquefolia

Ost-/ Westseite

Feuergeißblatt

Lonicera x heckrottii

Gemeine Waldrebe Clematis

vitalba

Hopfen

Humulus lupulus

Jelängerjelleber

Lonicera caprifolium

Schlingknöterich

Polygonum aubertii

Extensive Dachbegrünung ohne Wasseranstau, Schichthöhe 12-15 cm

Stauden

Dalmatiner Polster-Glockenblume *Campanula*

portenschlagiana

Hängepolster-Glockenblume *Campanula*

poscharskyana

Teppich-Hornkraut

Cerastium arvense

Karthäuser-Nelke

Dianthus carthusianorum

Teppich-Schleierkraut

Gypsophila repens

Gewöhnliches Sonnenröschen

Helianthemum nummularium

Kleines Habichtskraut

Hieracium pilosella

Steinbrech-Felsennelke

Petrorhagia saxifraga

Frühlings-Fingerkraut

Potentilla neumanniana

Großblütige Braunelle

Prunella grandiflora

Kleines Seifenkraut

Saponaria ocymoides

Illyrisches Bohnenkraut

Satureja montana ssp. *illyrica*

Trauben-Steinbrech

Saxifraga paniculata

Kleinasien-Sedum

Sedum lydium

Weißer Mauerpfeffer

Sedum album

Kamtschatka-Fetthenne

Sedum kamtschaticum

Milder Mauerpfeffer

Sedum sexangulare

Kaukasus-Fetthenne

Sedum spurium

Dachwurz-Hybriden

Sempervivum-Hybriden

Kriechender Thymian

Thymus serpyllum

Gräser

Blau-Schwingel

Festuca glauca

Stachel-Schwingel

Festuca punctoria

Blaugraues Schillergras

Koeleria glauca

Zwiebel- und Knollenpflanzen:

Nickender Lauch

Allium cernuum

Gelber Lauch

Allium favum

Nickender Lauch

Allium nutans

Berg-Lauch

Allium senescens ssp. *montanum*

Kugel-Lauch

Allium sphaerocephalon

Kleine Bart-Iris in Sorten

Iris-Barbata-Nana in Sorten

3.16. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz DHHN2016.

3.17. Allgemeine Angaben zur Gründung von Bauwerken

Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan „Am Beinsteiner Weg“ - BWU, Kirchheim unter Teck, 08.04.21, Kapitel 4.1

3.18. Schutz der Gebäude gegen Grundwasser

Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan „Am Beinsteiner Weg“ - BWU, Kirchheim unter Teck, 08.04.21, Kapitel 3.2 und 9

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) mit den jeweiligen Änderungen.
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) mit den jeweiligen Änderungen.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) mit den jeweiligen Änderungen sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	22.10.2020
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	14.01.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am	14.01.2021
Darlegung und Erörterung der Planung	vom	22.01.2021
	bis	05.02.2021
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom	22.01.2021
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	
	bis	
erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB	am	
erneuter Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	
erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	
erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	
	bis	
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	
In Kraft treten	am	