Stadt Beilstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

„Wohnbebauung Torweinberg“

Stand 01.08.2024

Verfahrensvermerke:

1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am	
2.	Bekanntmachung der Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB	am	
3.	Zustimmung zum Entwurf	am	
4.	Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB	vom	bis
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom	bis
7.	Zustimmung zum Entwurf	am	
8.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom	bis
9.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom	bis
10.	Abwägung und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am	
11.	Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	am	

Gefertigt:
Plochingen, den

vermessungsbüro
joachim sigmund
Am Markt 11, 73207 Plochingen
Tel.: 07153/8396-0
Fax.: 07153/8396-30
mail: info@vbsigmund.de

Joachim Sigmund

Ausfertigungsvermerk:

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1-10BauGB aufgestellt und vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Beilstein, den

Barbara Schoenfeld
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften hat folgende Anlagen, die Bestandteil der Satzung sind:

Teil I Planzeichnung M 1:500
Teil II Planungsrechtliche Festsetzungen
Teil III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO
Teil IV Hinweise

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

Teil V Begründung zum Bebauungsplan
mit
Umweltbericht (Vorentwurf) vom 20.08.2024
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 20.08.2024

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt nur in Verbindung mit den
Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Torweinberg“ i. Sinne von § 12 BauGB des Architekturbüro Philipps:

Bestandteile sind:
Haus A+B

- Tiefgarage vom 01.08.2024
- Untergeschoss vom 01.08.2024
- Erdgeschoss vom 01.08.2024
- Obergeschoss vom 01.08.2024
- Schnitt A-A vom 01.08.2024
- Ansichten vom 01.08.2024

Haus C

- Tiefgarage vom 01.08.2024
- Untergeschoss vom 01.08.2024
- Erdgeschoss vom 01.08.2024
- Obergeschoss vom 01.08.2024
- Penthaus vom 01.08.2024
- Schnitt A-A vom 01.08.2024
- Ansichten vom 01.08.2024

Und dem

Durchführungsvertrag vom ……

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

BauGB	-	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
BauNVO	-	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S.176)
LBO	-	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
PlanZVO	-	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 9 (7) BauGB). Sämtliche **innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

II Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

II.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

II.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und § 12 (3a) i.V.m. § 9(2) BauGB

Zulässig ist nur das in dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Torweinberg“ dargestellte und beschriebene Vorhaben im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Grundlage des vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrag.

II.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

II.2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

entsprechend den Planeinschrieben.

II.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (3) BauGB, § 16(2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO).

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) entsprechend Planeinschrieb.
Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Bezugshöhe bis zur Oberkante der Attika.
Die maximale Gebäudehöhe darf durch haustechnische Anlagen (z.B. Ent- und Belüftungsanlagen, Antennen, Schornsteine, Blitzableiter) und Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,00m überschritten werden. Durch aufgeständerte Photovoltaikanlagen darf die maximale Gebäudehöhe um bis zu 0,50m überschritten werden.

II.2.3 Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen

Die Bezugshöhe (BZH) ist im Plan eingetragen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) kann von der Bezugshöhe abweichen.

II.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb
o - offene Bauweise

II.4 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II.5 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte private Grünfläche ist naturnah zu gestalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Trockenmauern, Steinwürfe o.ä. zur Schaffung eines Lebensraumes für vielfältige Tierarten wie z.B. Eidechsen sind zulässig.

II.6 Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr.25a +b BauGB)

II.6.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

An den im Plan eingetragenen Stellen sind standortheimische Laubbäume mit mindestens 18 / 20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gegenüber den im Plan festgesetzten Standorten sind Abweichungen zulässig, nicht jedoch von der Anzahl.

II.6.2 Flächenhaftes Pflanzgebot

Zum Ausgleich des teilweise entfallenden Offenlandbiotops, zur Entwicklung der Kernfläche des Biotopverbundes und zur Schaffung von Lebensraum für die Mauereidechse ist diese Fläche naturnah mit gebietseigenen Gehölzen so zu bepflanzen und in ihrem Bestand weiterzuentwickeln, dass die weniger störungsempfindlichen Vogelarten nicht vollständig aus dem Gebiet gedrängt werden.

II.6.3 Pflanzbindung für Offenlandbiotop

Der im Plan besonders bezeichneten Bereich des geschützten Offenlandbiotop Nr. 1-6921-125-0719 „Feldgehölz an der Weinsteige“ ist zu erhalten. Soweit die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern erforderlich wird, ist vor der Rodung zu prüfen, ob Artenschutzrechtliche Belange betroffen werden. Gegebenenfalls sind erforderliche Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Tierarten zu ergreifen. In Anspruch genommene Anteile des Offenlandbiotops sind flächengleich (im Verhältnis 1:1) an anderer Stelle des Biotops anzugliedern.

II.6.4 Allgemeine Hinweise zur Bepflanzung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Alle Pflanz- und Grünflächen sind so anzulegen, dass Oberflächenwasser natürlich versickern kann.
Die Festsetzungen zur Bepflanzung sollen dazu führen, dass sich auf den Grundstücken arten- und strukturreiche Grün- und Gartenflächen entwickeln.

II.6.5 Gehölzliste

Es wird empfohlen, die Auswahl der Gehölzbepflanzungen überwiegend entsprechend dieser Liste vorzunehmen:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Haunbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix rubens	Fahl-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

II.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

II.7.1.1 Regenwasserkonzept

Das Niederschlagswasser ist in Retentionsanlagen (begrünte Dächer, Retentionsmulde) zu sammeln, soweit möglich auf dem Grundstück zu nutzen (z.B. für Bewässerung) oder zu versickern (Versickerungsbeet, Rigolen). Überschüssiges Regenwasser ist verzögert in den Mischwasserkanal einzuleiten.

II.8 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB

Die nachstehend festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich des mit dem geplanten Baugebiet verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft:

II.8.1.1 Ersatzmaßnahme 1

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und der Abbruch des Gebäudes ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig

II.8.1.2 Ersatzmaßnahme 2

Vor dem Abbruch des Kellers von Haus Nr. 1 sind Vorkehrungen zu treffen, dass eine Nutzung als Winterquartier durch Fledermäuse ausgeschlossen ist.

II.8.1.3 Ersatzmaßnahme 3

Der Gehölzzug entlang der Weinsteige, als Offenlandbiotop Nr. 1-6921-125-0719 'Feldgehölz an der Weinsteige' ausgewiesen, muss auch bei einer erteilten Ausnahme so weit wie möglich erhalten bleiben, müssen Eingriffe auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. wegfallende Teilflächen sind an anderer Stelle des Biotops so zu ergänzen, dass die größtmögliche Störungsfreiheit für die dem Feldgehölz vorgelagerten Besiedlungen durch Mauereidechsen entlang der Weinsteige in ihrem Zustand erhalten bleiben

II.8.1.4 Ersatzmaßnahme 4

Die außerhalb den Baufenstern gelegenen sonstigen Grundstückflächen und gärtnerischen Grünanlagen sind mit gebietseigenen Gehölzen so zu bepflanzen oder ihren Bestand weiter zu entwickeln, dass die weniger störungsempfindlichen festgestellten Vogelarten nicht vollständig aus dem Gebiet verdrängt wer-den.

II.8.1.5 Ersatzmaßnahme 5

Die Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes trockener Standorte im Nordosten der Grundstücksflächen ist weit möglich zu erhalten und nach den Zielen des Fachplanes zu entwickeln.

[wird bis zum Entwurfsbeschluss noch weiter ausgearbeitet]

III Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

III.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

III.1.1 Dachform

Für Wohngebäude sind nur Flachdächer zulässig.

III.1.2 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Flachdächer sind mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten und unter Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen.

III.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Neben den Festsetzungen von Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen zu mind. 80% als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und unter Verwendung von standortheimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Befestigte Flächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern funktionale, gestalterische oder ökonomische Gründe nicht dagegensprechen. Die Entwässerung dieser Flächen hat auf dem Grundstück durch Versickerung oder Einleitung in die Entwässerungsanlagen zu erfolgen.

III.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

An den Grundstücksgrenzen sind nur Holzzäune oder lebende Einfriedungen (Hecken, Sträucher und Büsche), ggfs. mit innenliegendem Maschendrahtzaun, zulässig.
Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,50m ausgebildet werden.

III.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IV Hinweise

IV.1 Denkmalschutz - Zufällige Funde (§ 20 DSchG)

Wer im Zuge einer Baumaßnahme Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

IV.2 Grundwasserschutz

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt (untere Wasserbehörde) zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich. Maßnahmen, bei denen ausgehend von hydrogeologischen Erkundungen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt (untere Naturschutzbehörde) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind zu beachten.

IV.3 Bodenschutz

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4 hingewiesen.
In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.
Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben.
Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

IV.4 Vogelschutz

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01.März bis 31. Oktober zulässig.

IV.5 Regen-/ Brauchwassernutzung

Es wird empfohlen das gesammelte Regenwasser und auf dem Grundstück gereinigtes Grauwasser für die private Brauchwasserversorgung zu nutzen.

IV.6 Höhensystem

Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf das amtliche Höhensystem DHHN 2016.