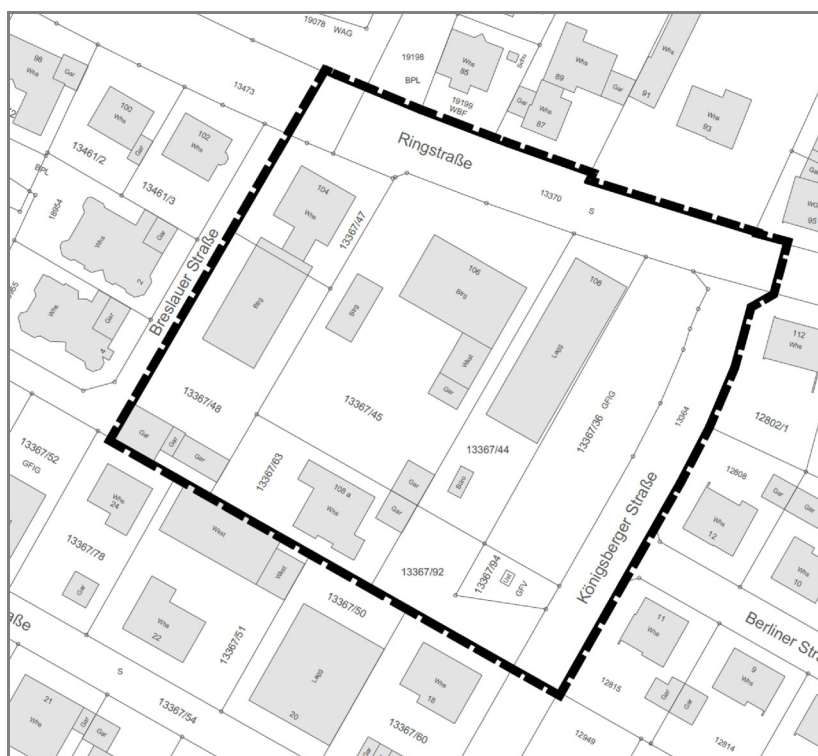


Gemeinde Weingarten (Baden)

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71 “Schlimm-Areal”

– Entwurf –



Karlsruhe  
Januar 2021



Gemeinde Weingarten (Baden)

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71 “Schlimm-Areal”

– Entwurf –

## Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgfm.)

M.Sc. Erika Bierich

## Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Gemeinde Weingarten (Baden)

im Januar 2021

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept
- B - 7 Fachbeitrag Schall
- B - 8 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 9 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs.3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Planzeichnung bedeutet:

**WA 1/2a/2b/3a/3b = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO**

Im WA (1/2a/2b/3a/3b) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 1.2 Anteil förderfähiger Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des WA 3a sind insgesamt mindestens 30% der Wohnfläche so zu errichten, dass die Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

### 1.3 Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist der bestehende und bereits genehmigte Getränkemarkt unter Beachtung des Schutzanspruches in der Umgebung auch weiterhin zulässig. Der erweiterte Bestandsschutz ist als gekennzeichnete Fläche 'E' im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

In diesem Rahmen sind Erneuerungen, Erweiterungen und Änderungen für die bisher baurechtlich genehmigte Nutzung allgemein zulässig, wenn diese nachweislich mit den benachbarten Nutzungen und der allgemeinen Zweckbestimmung der Gebietsart verträglich (z.B. hinsichtlich Lärm) sind.

### 1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.4.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (A-3) festgesetzt.

Die Grundstücksflächen des WA 2a und WA 3a werden hinsichtlich der GRZ zusammenfassend betrachtet.

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ▶ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegen,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, und
- ▶ bauliche Unterlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

im WA 1, WA 2b und WA 3b bis zu einer GRZ von 0,65 und im WA 2a und WA 3a bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Zusätzlich darf im WA 2a und WA 3a eine weitere Überschreitung durch eine begrünte Tiefgarage um maximal 0,1 erfolgen (§ 19 Abs. 4 Satz 3, § 21a Abs. 3).

#### 1.4.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden und nur zulässig, sofern es kein Vollgeschoss ist.

### 1.4.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt zwischen der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt Oberkante Brüstungshöhe.

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (Gh) wird gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe zur Oberkante Dachhaut am Gebäudefirst oder Attika. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt die maximale Wandhöhe für die niedrigere Gebäudeseite. An der höheren Gebäudeseite ist die maximale Gebäudehöhe maßgebend.

Die Gebäudehöhe darf um maximal 1,0 m von technisch notwendigen Dachaufbauten auf maximal 5% der Dachfläche und ohne Flächenbegrenzung von Anlagen für regenerative Energien überschritten werden.

### 1.5 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im Planbereich darf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH) maximal 1,10 m betragen.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird von dem zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkt (Hinterkante Gehweg) bis zur Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden gemessen. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Bezugshöhe maßgeblich.

Die Oberkante des Geländes bei Tiefgaragen darf maximal bis zu einer Höhe von 115,95 m.ü.NN. betragen.

### 1.6 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 1.6.1 Bauweise

##### WA 1/2a/2b/3a/3b

offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Im WA 1 und WA 3b ist dabei nur eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, im WA 3a nur eine Bebauung mit Einzelhäusern und im WA 2a und WA 2b nur eine Bebauung mit Hausgruppen zugelassen.

### 1.6.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (A-3) durch Baugrenzen festgesetzt.

Hausterrassen, Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon dürfen im WA 1, WA 2b und WA 3b Terrassen mit einer maximalen Tiefe von 3,20 m und einer maximalen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sofern sie mit der Hauptnutzung verbunden sind.

### 1.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Notwendige Radabstellanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Innerhalb der Fläche für Tiefgaragen (TGa) sind oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.

Nebenanlagen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m an der höchsten Stelle und einer Grundfläche bis 4 m<sup>2</sup> können im WA 1, WA 2b im WA 3b auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Innerhalb der Fläche für Tiefgarage und Müllabfallbehälter ('TGa/Müll') darf zusätzlich jeweils eine Nebenanlage von maximal 3,5 m Höhe errichtet werden. Die Höhe dieser Nebenanlagen werden auf die angrenzende Wegeflächen bezogen. Innerhalb der Fläche mit Zweckbestimmung 'Spielplatz' sind Spielgeräte, Spielplatzmöblierungen, Wege, Bepflanzungen und Podeste für Baumpflanzungen zulässig.

Im gesamten Plangebiet können Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudefassade anzubringen. Diese haben einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Nachbargrundstücksgrenze einzuhalten. Bei Gebäuden, die an der hinteren Baugrenze errichtet werden, sind Wärmetau-

scher ausnahmsweise unmittelbar an der hinteren Hauswand (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) zulässig, wenn ein Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze eingehalten wird.

### **1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insbesondere Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Parkplätze, Bepflanzungen und Grünflächen sowie Flächen für Umspannstationen (Versorgungsflächen) zulässig.

In der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'private Verkehrsfläche' sind Grundstückszufahrten, Flächen für Fußgänger, Radfahrer, Stellplätze sowie Grünflächen und Bepflanzungen zugelassen.

### **1.9 Mit Gehrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

In der Fläche mit Gehrechten ('G') sind Gehrechte zu Gunsten des WA 2a und WA 3a zu begründen.

### **1.10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Versorgung mit Strom sowie zusätzlich dazu Vegetationsflächen und Fußwege zugelassen.

#### **1.10.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In der zeichnerisch festgesetzten Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m über Gelände im Nordosten entlang der Ringstraße festgesetzt.

Zum Schutz baulich verbundener Außenbereiche vor den Verkehrslärmimmissionen sind die Dachterrassen und Balkone am westlichen Baukörper an der westlichen Stirnseite sowie am östlichen Baukörper an der nordwestlichen Stirnseite im WA 3a nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig. Ausnahmsweise sind hier dennoch Außenwohnbereiche zulässig, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des baulich verbundenen Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Der

Nachweis kann entfallen, wenn:

- am östlichen Baukörper eine geschlossene Brüstungshöhe von mindestens 1,3 m über Fertigboden an den beiden, je Geschoss, zur Ringstraße nächstgelegenen Balkonen und
- an den Dachterrassen am westlichen Baukörper an der westlichen Stirnseite sowie am östlichen Baukörper an der nordwestlichen Stirnseite eine geschlossene Brüstungshöhe von mindestens 1,0 m über Fertigboden der Dachterrasse vorliegt.

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.5.5 (erschieden im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Beim der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

Die Belüftung ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Straßeverkehr von 45 dB(A) überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

## **1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

### **1.11.1 Bodenschutz**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung

der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

#### **1.11.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Neue öffentliche und private Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen, begrünten Materialien herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster).

#### **1.11.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Dachflächen (inkl. Gaubendach- und -seitenflächen) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig; hiervon ausgenommen sind Regenrinnen und -fallrohre.

#### **1.11.4 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### **■ Vegetationsflächenanteil und Bäume**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im WA 1, WA 2a und WA 3a und WA 3b zu mindestens 25 % und im WA 2b zu mindestens 20 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur Vegetationsflächen werden im WA 3a auch begrünte Tiefgaragendächer gezählt. Die Grundstücksflächen des WA 2a und WA 3a (Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) sind dabei zusammenfassend zu betrachten.

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind entweder ein einheimischer Baum oder zwei einheimische Sträucher anzupflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind darauf anzurechnen. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte klein- bis mittelkronige Laubbaum-Hochstämme (Einzelbäume) anzupflanzen, zu erhalten, zu pflegen und – insbesondere bei Baumaßnahmen – zu schützen. Der Standort der Einzelbaumbepflanzung darf von der Planfestsetzung um bis zu maximal 2,00 m abweichen.

Ausnahmen von dieser Erhaltungsbindung sind zulässig, wenn schwerwiegende Gründe der Verkehrssicherheit vorliegen. In diesen Fällen ist an geeigneter Stelle innerhalb des Geltungsbereichs eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Begrünung auf mind. 5% der Gesamtfläche vorzunehmen und mindestens 5 Einzelbäume zu erhalten oder anzupflanzen.

Bei den Pflanzungen ist eine standortgerechte heimische Vegetation zu wählen. Für die Neupflanzungen wird die Auswahl nach der Pflanzauswahlliste (siehe unter Hinweise A-5) empfohlen.

#### ▪ **Dachbegrünung**

Die Hauptdächer der Gebäude sind zu mindestens 45 % intensiv oder extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss dabei mindestens 10 cm betragen.

Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss dabei mindestens 40 cm betragen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige begrünte Feuerwehrumfahrungen, Dachfensterflächen und Solaranlagen ohne Aufständigung.

#### ▪ **Erhalt von Bepflanzungen**

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

#### **1.11.5 Artenschutz**

Für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmen Licht mit einer Farbtemperatur bis 3.300 Kelvin (z.B. LEDs) in insektendichten Lampengehäusen mit gerichteter Abstrahlung nach unten vorzusehen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind Gebäudeabrisse, Rodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Fortpflanzungszeiträume auszuführen (d.h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) (siehe auch Kap. A-5 Hinweise unter "Artenschutz").

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

## **2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung**

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder in Sichtmauerwerk mit nicht reflektierenden und nicht glänzenden Eigenschaften auszuführen, Flächen mit Metall- und Kunststoffmaterialien sind ausgeschlossen. Untergeordnet zum Hauptmaterial der Fassaden können sonstige Baustoffe, insbesondere aus den Materialien Glas und Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften verwendet werden. Untergeordnete Grünfassaden/ Wandbegrünungen sind zulässig.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Ebenso sind blendende Materialien, ausgenommen bei Fenstern sowie Photovoltaik- und thermische Solaranlagen, unzulässig.

#### **2.1.2 Dachgestaltung**

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben.

Bei der Gestaltung der Dächer sind keine glänzenden Materialien zulässig. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum von Rot, Braun und Grau zugelassen.

Dächer mit einer Dachneigung von 0°- 10° sind auf über 45 % der Dachfläche dauerhaft extensiv oder intensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Staffelgeschosse, die als Dachterrasse genutzt werden.

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind, wenn sie als Flachdächer ausgeführt werden, extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Werden die Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet, kann auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.

Folgende Dachaufbauten sind im WA 1, WA 2b und WA 3b zulässig:

- ▶ Schleppgauben (siehe Anlage 1.1),

- Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser (siehe Anlage 1.2),
- Dreiecksgauben (siehe Anlage 1.3).

Die Summe der einzelnen Dachaufbauten kann bis max. 6/10 der Fassadenbreite betragen, ein Zwerchhaus darf jedoch max. 4/10 der Fassadenbreite der jeweiligen Gebäudeseite aufweisen. Von der Giebelseite (Ortgang) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First sowie zum unteren Dachabschluss beträgt mindestens zwei Ziegelreihen. In der Dachfläche übereinander liegende Dachgauben sind nicht zulässig.

Als Dachaufbauten sind nur technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen für regenerative Energien zulässig. Ihr Abstand zur Außenwand muss mindestens deren Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) betragen.

Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind als Gründach auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige begrünte Feuerwehrumfahrungen.

## **2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen, Geländeänderung (§ 74 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 LBO)**

### **2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im WA 1, WA 2a, WA 3a und WA 3b zu mindestens 25 % und im WA 2b zu mindestens 20 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur Vegetationsflächen werden im WA 2a und WA 3a auch begrünte Tiefgaragendächer gezählt. Die Grundstücksflächen des WA 2a und WA 3a (Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) sind dabei zusammenfassend zu betrachten. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten und Fußwege zulässig. Stein- oder Schottergärten sind ausgeschlossen.

### **2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

### **2.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind – außer zur Lärmabschirmung im WA 3a – nur lebende Einfriedungen aus heimischen Gehölzen mit oder ohne darin einbezogene Drahtzäune sowie Zäune aus offenen Strukturen

(z.B. Holz-oder Stahlgitter) bis 1,0 m Höhe zulässig. Geländer zur Absturzsicherung und Stützmauern innerhalb des Plangebietes sind bis 1,20 m Höhe zulässig.

Lebende Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

### **2.3 Geländeänderungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 3 Nr. 1 LBO))**

Das Geländeniveau ist an der Grundstücksgrenze an das Geländeniveau des Nachbargrundstückes bzw. an das Geländeniveau der Straßenverkehrsfläche anzugleichen. Hierzu ist eine An- und Abböschung zulässig. Bauteile zur Begrenzung des Regenwasserabflusses dürfen an der Nachbargrenze max. 0,30 m aus der Geländeoberfläche ragen.

### **2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Für jede zulässige Laden-/Gewerbeeinheit ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss (bis Oberkante Decke über EG) zulässig. Sie dürfen Bauelemente nicht überlagern. Die Gesamthöhe darf 0,6 m nicht überschreiten. Schriftzüge im Bereich der Vordächer werden nur zugelassen, wenn diese in die Vordachblende integriert werden und ein Höhenmaß von 0,3 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen sollen in ihrer Farbe und Helligkeit auf die Fassade abgestimmt sein. Kontraste sollen dabei kleinflächig gehalten werden. Schriftzüge können auf die Fassade aufgemalt oder als plastische Einzelbuchstaben direkt auf der Wand angebracht werden. Einzelbuchstaben können auch auf einem in Farbe und Gestalt angepassten Schriftträger angebracht werden.

Lichtwerbung ist unzulässig. Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen, an Hauswänden und im weiteren öffentlichen Straßenraum ist untersagt.

### **2.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

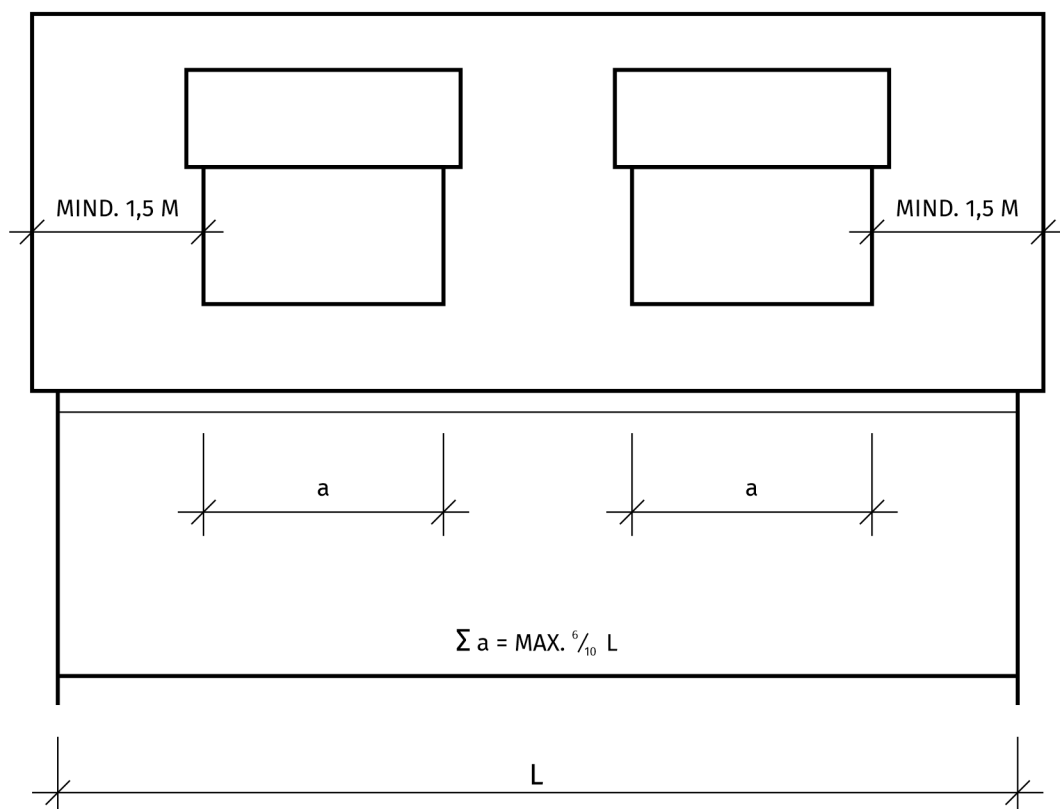
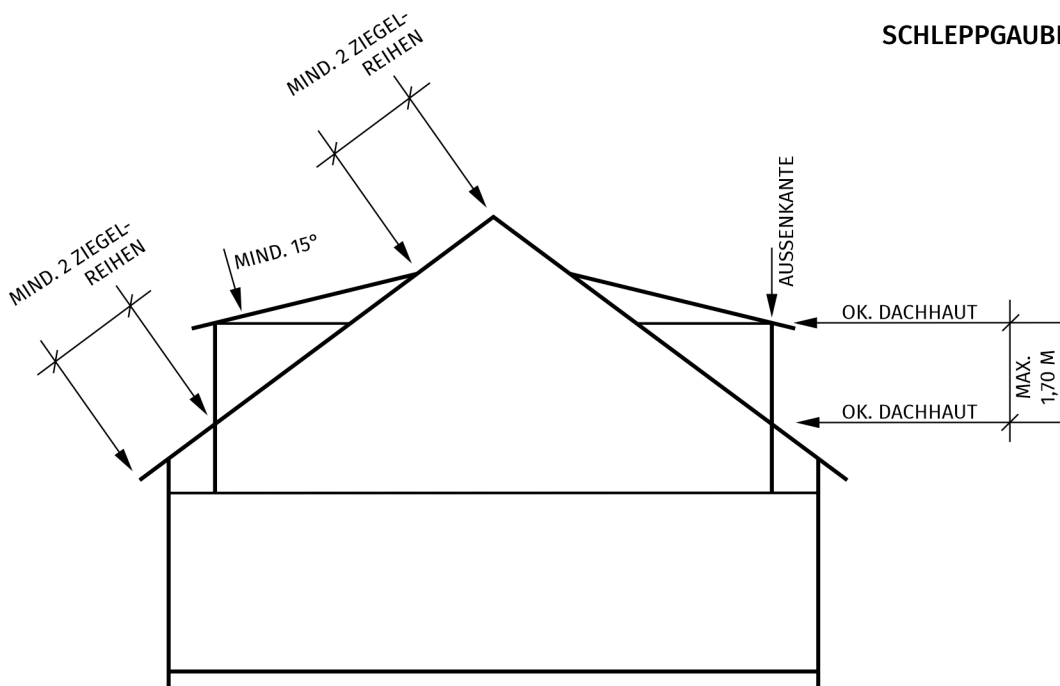
Im WA 1, WA 2a und WA 2b sind je Wohneinheit 2 Stellplätze und im WA 3a und WA 3b bei Geschosswohnungsbauten 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur

selben Wohneinheit gehören und ein Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist diese aufzurunden.

## Anlage 1.1

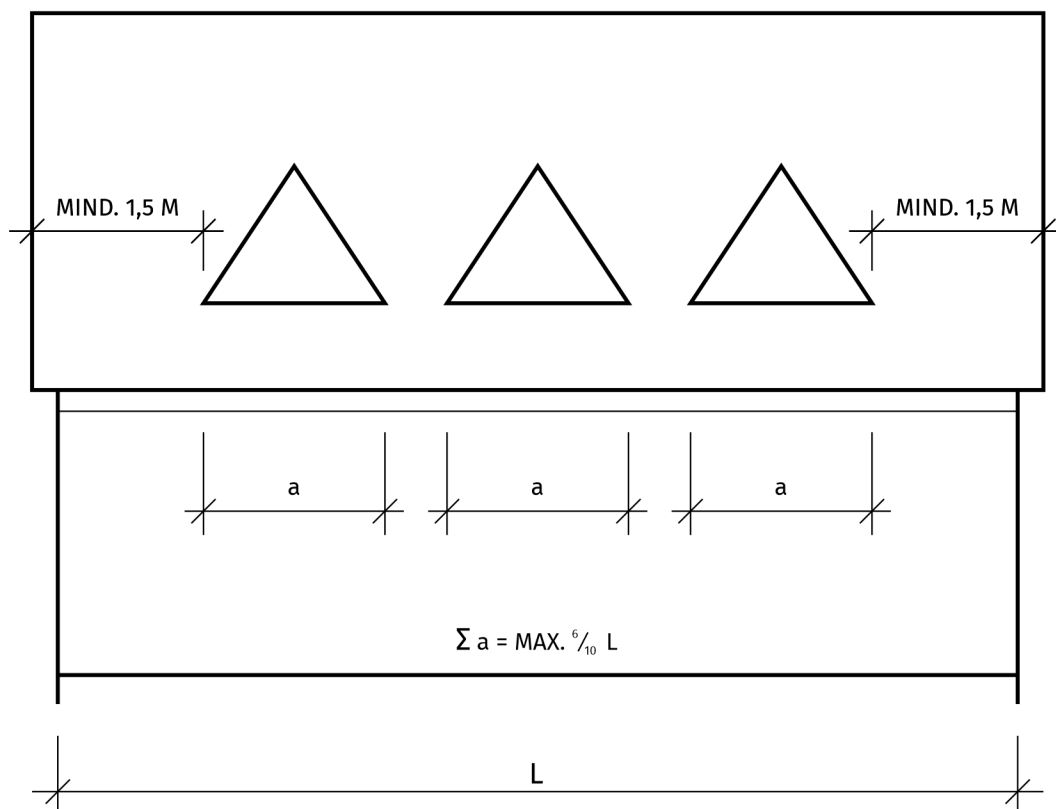
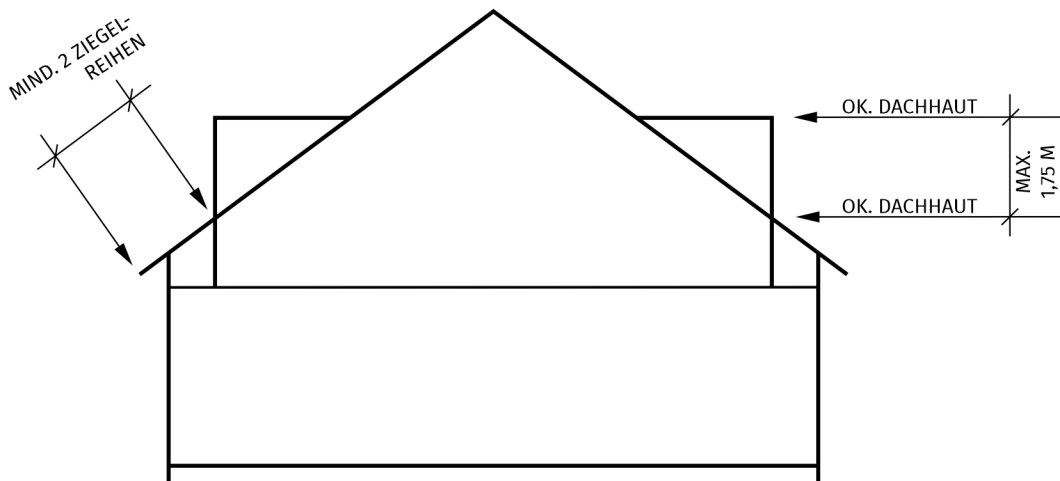
## SCHLEPPGAUBE





## Anlage 1.3

## DREIECKSGAUBE



# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

# Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke**

### **Baugründung**

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt ein Geotechnisches Gutachten vor. Demnach sind die allgemeinen Baugrundverhältnisse durch bindige Deckschichten gekennzeichnet, die von quartären Kiesen und Sanden unterlagert werden. Nach DIN EN 1998-1/NA:2011-01 ist von der Baugrundklasse C auszugehen. Das Gründungsniveau der geplanten Wohnungsbauten liegt in den weichen bis steifen Tonen bzw. bereits in der Torfschicht. Bei den gegebenen Baugrundverhältnissen ist eine Flachgründung aufgrund zu hoher Setzungen und Setzungsdifferenzen nicht möglich. Es wird seitens des Ingenieurbüros empfohlen Gebäude über Pfähle zu gründen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) zum restlichen Plangebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

### **Archäologische Funde**

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG und auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 i.V.m. § 27 DSchG).

### **Kampfmittelbeseitigung**

Trotz der bereits umfangreich vorhandenen Bebauung ist aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, eine Kampfmittelfreiheit nicht gesichert. Es ist daher ratsam, im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen. Die für die Auswertung benötigten Formulare können unter der Homepage [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) (→ Service → Formulare und Merkblätter) abgerufen werden.

### **Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr**

Die Satzungen der Gemeinde Weingarten und des Landkreises Karlsruhe über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

Für neu zu errichtende Gebäude sind sofern technisch möglich, gemäß § 74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO, für anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser Anlagen (z.B. Zisternen) zum Sammeln und Verwenden (z.B. als Gießwasser) herzustellen.

Ist eine satzungsgemäße Abholung von Sperrabfällen an der Grundstücksgrenze nicht möglich, sind diese Abfälle an der nächsten Durchfahrtsstraße bereitzustellen. Für die rückwärtige Bebauung (2.Reihe) sind Abfälle im Rahmen der öffentlichen Abfuhr über das Vorderhaus (1. Reihe) bzw. bei ausreichender Gehwegbreite auf den öffentlichen Flächen neben der Fahrbahn vorzusehen.

### **Hochwasser**

Nach dem Hochwasserschutzgesetz II liegt der Planbereich zum Teil innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiet (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b WHG) ( $HQ_{\text{extrem}}$ ). Bei einem Extrem-Hochwasser ist mit Überflutungstiefen von bis zu 0,1 m zu rechnen.

Nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz ist in Hochwasser-Risikogebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen nur unter den dort genannten Bedingungen möglich.

### **Niederschlagswasser**

Nach § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sons-

tige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

### Pflanzliste

Für die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen wird empfohlen, dass diese zu mindestens 80 % aus standortheimischen Arten lt. Pflanzliste bestehen.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen. Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2xv (2 mal verpflanzt), 60-100 cm zu pflanzen, der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 x 1,5 m.

Die empfohlene Artenauswahl für Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Hierbei sind Pflanzen aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG zu verwenden.

Zur Auswahl stehen einheimische Bäume und Sträucher, wie beispielsweise:

|        |                                         |
|--------|-----------------------------------------|
| Bäume: | Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )    |
|        | Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) |
|        | Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )  |
|        | Hängebirke ( <i>Betula pendula</i> )    |
|        | Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )   |
|        | Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> )        |
|        | Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )    |
|        | Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> ) |
|        | Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )     |
|        | Feldulme ( <i>Ulmus minor</i> )         |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obstbäume: | Hochstämme regionaltypischer Obstorten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Sträucher: | Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )<br>Gewöhnliche Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )<br>Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )<br>Echte Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )<br>Purpurweide ( <i>Salix purpurea</i> )<br>Fahlweide ( <i>Salix rubens</i> )<br>Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )<br>Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )<br>Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> ) |

Für die Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen soll die jeweils aktuelle GALK Straßenbaumliste berücksichtigt werden.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

### Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Folgende Maßnahmen sind daher bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

Gebäude sind vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich vorhandener europarechtlich geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch einen Biologen zu prüfen. Sind entsprechende Arten oder Stätten vorhanden, sind die Bauvorhaben solange zu verschieben bis die Jungtiere die Fortpflan-

zungsstätte verlassen haben bzw. die Ruhestätte nicht mehr besetzt ist. Da viele Tiere ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten häufig wechseln, sind zeitnahe Einzelfallprüfungen vor den Eingriffen erforderlich.

Für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmen Licht mit einer Farbtemperatur bis 3.300 Kelvin (z.B. LEDs) in insektendichten Lampengehäusen mit gerichteter Abstrahlung nach unten vorzusehen. Sie sollen nicht auf ökologisch wertvolle Strukturen bzw. in die freie Landschaft hin ausgerichtet werden. Sie sind bestenfalls minimiert hinsichtlich der Anzahl, Leuchtpunkthöhe, Fläche der Lichtquellen, Lichtintensität, Kontrast zur Umgebung und Streulicht sowie gesteuert durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter bzw. Bewegungsmelder anzubringen.

### **Energie und Klimaschutz**

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper mit Nutzung des Dachgeschosses, gute Wärmedämmung, solare Orientierung, vermehrter Bau mit Holz) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. lärmverträgliche Wärmepumpen ergänzt um stromerzeugende Photovoltaikanlagen) empfohlen.

### **DIN-Vorschriften**

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall (Anlage B-7) sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Die DIN DIN 4109-2:2016-07 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) wird im Rathaus Weingarten Bauamt, Marktplatz 2, 76356 Weingarten zur Einsicht bereitgehalten.

# Teil B Begründung

## Teil B: Begründung

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen..... 5

#### B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen ..... 31

1. Anlass der Planung..... 31
2. Verfahren ..... 31
3. Räumlicher Geltungsbereich ..... 33
4. Einordnung in übergeordnete Planungen ..... 33
  - 4.1 Landesentwicklungsplanung..... 33
  - 4.2 Regionalplanung ..... 33
  - 4.3 Flächennutzungsplanung..... 33
  - 4.4 Verbindliche Bauleitplanung..... 34
5. Bestandsanalyse..... 34
  - 5.1 Gelände ..... 34
  - 5.3 Erschließungssituation..... 35
  - 5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen ..... 36
6. Ziele der Planung..... 36
  - 6.1 Grundzüge der Planung ..... 36
  - 6.2 Vorhabenplanung und städtebauliches Konzept ..... 37
  - 6.3 Erschließungssituation..... 37
  - 6.4 Ver- und Entsorgung..... 38
  - 6.5 Grünordnung ..... 38
  - 6.7 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen ..... 39

#### B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften..... 47

#### B - 3: Umweltbelange ..... 51

## **B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Anlass der Planung**

Die Gemeinde Weingarten beabsichtigt im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Wohnbebauung innerhalb der Ortslage entlang der Ringstraße auf der Fläche des ehemaligen Tabakschopfes zuzulassen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum, dem Bauinteresse des Grundstückseigentümers, sowie der Maßgabe das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung umzusetzen soll im Bereich südlich der Ringstraße zwischen Breslauer Straße und Königsberger Straße eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Neben einer allgemeinen Erhöhung des Wohnungsangebotes in der Gemeinde Weingarten soll zudem auch die Schaffung von preiswertem Wohnraum ermöglicht werden.

Für die Fläche des Autohauses Schlimm liegt eine konkrete Planung vor. Geplant ist der Abriss der bestehenden Gebäude auf dem Flurstück Nr. 13367/36 mit anschließender Neuerrichtung von zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und zwölf zweigeschossigen Reihenhäusern, jeweils zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses, mit begrünten Flachdächern, Dachterrassen sowie Balkonen bzw. privaten Freiräumen. Ein internes Wegenetz mit begrüntem Platzbereich und Spielplatz soll die Wohnnutzungen und das neu geschaffene Quartier miteinander verbinden. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Zufahrt von der Ringstraße geplant.

Die Realisierung der Bebauung soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB planungsrechtlich ermöglicht werden. Um ein zusammenhängendes Gebiet mit einer einheitlichen Regelung sowie einer klaren Abgrenzung zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Richtäcker Teil III", 3. Änderung zu schaffen, werden angrenzende Flurstücke zwischen Breslauer Straße und Königsberger Straße in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen. Um das geplante Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen zukünftige Nutzungsoptionen im Plangebiet zu definieren sowie das Gebiet städtebaulich und funktional neu zu ordnen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### **2. Verfahren**

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 "Schlimm-Areal" mit einer Größe von 10.775 m<sup>2</sup> handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungs-

plan nach § 12 BauGB der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

Dieses Verfahren darf für Bebauungspläne verwendet werden, die der Innenentwicklung oder Maßnahmen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung oder der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

In räumlicher Nähe zum Planungsgebiet liegt das parallel zu beplanende Gebiet "Sebold-Areal" für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Beide Bebauungspläne sind aufgrund ihrer räumlichen Nähe im Zusammenhang zu beurteilen.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche liegt weit unterhalb der § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>. Bei Betrachtung der maximal zulässigen Grundfläche beider Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 71 "Schlimm-Areal" und der im räumlichen Zusammenhang zu betrachtende Bebauungsplan Nr. 72 "Sebold-Areal") wird der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten.

Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Auch im Bebauungsplan der Innenentwicklung ist der Belang des Artenschutzes maßgeblich zu behandeln. Da die Planung den Abbruch des heutigen Bestandes auf der Fläche des Autohauses Schlimm voraussetzt, wird zur Abschätzung der potenziellen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten wurde durchgeführt (vgl. Anlage B-8 Fachbeitrag Artenschutz).

Aufgrund der Lage an der Ringstraße werden zudem die auf die schutzwürdigen Nutzungen einwirkenden Verkehrsgeräusche quantifiziert um eine Beurteilung der Verkehrslärmbelastung treffen zu können. Hierzu siehe Anlage B-7 Fachbeitrag Schall.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10.775 m<sup>2</sup> mit den Flurstücken Nrn. 13367/36, 13367/47, 13367/48, 13367/63, 13367/92 und 13367/94 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 13364 (Königsberger Straße), Nr. 13370 (Ringstraße) und Nr. 13473 (Ringstraße). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) dargestellt.

### 4. Einordnung in übergeordnete Planungen

#### 4.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Gemeinde Weingarten im Mittelbereich Karlsruhe in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein entlang der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Bruchsal - Wiesloch/Walldorf - Heidelberg.

#### 4.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) wird das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung dargestellt.

Laut Raumnutzungskarte liegt die Gemeinde Weingarten innerhalb des Bereiches zur Sicherung von Wasservorkommen sowie im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

#### 4.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im "Flächennutzungsplan 2010, 3. Aktualisierung" des Nachbarchaftsverbandes Karlsruhe, rechtsgültig seit 24.07.2004, aktualisiert im Januar 2012, als gemischte Baufläche im Bestand ausgewiesen. Ein Teilbereich der Königsberger Straße wird im nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit zum größeren Teil nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Nördlich, nordöstlich und südlich zum Plangebiet sind in der Umgebung im FNP weitere gemischte Bauflächen im Bestand sowie westlich und südöstlich Wohnbauflächen im Bestand dargestellt.

#### 4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 1971 rechtskräftigen Bebauungsplan "Richtäcker Teil III" mit seinen drei vereinfachten Änderungen (1. Änderung rechtskräftig seit 1986, 2. Änderung rechtskräftig seit 1988, 3. Änderung rechtskräftig seit 1989). Innerhalb des Geltungsbereiches wird in der 3. Änderung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vom 26.11.1968 mit zwei zwingend festgesetzten Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Zeichnerisch wird ein einzelnes großes Baufenster festgesetzt.

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Richtäcker III" werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71 "Schlimm-Areal" und der örtlichen Bauvorschriften dazu nach dessen Inkrafttreten ersetzt. Die Festsetzungen im übrigen Bereich des Bebauungsplanes "Richtäcker III" werden nicht berührt und bleiben somit als eigenständige Festsetzungen bestehen.

### 5. Bestandsanalyse

#### 5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben, stark versiegelt und bebaut.

#### 5.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 26.09.2020), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50 und HQ100 vorhanden. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb einer Überflutungsfläche von Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub><sup>1)</sup>).

---

<sup>1)</sup> Statistisch gesehen ist das HQ<sub>extrem</sub> ein sehr seltenes Ereignis, und tritt seltener als 100 Jahre auf. Das HQ<sub>extrem</sub> berücksichtigt dabei auch das Szenario bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen.

Siehe Leitfaden "Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg", abgerufen unter: [https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/43970/44031/HWGK-Leitfaden\\_2016.pdf/4a07b4e4-c04b-4f0a-a5f4-e852799f9da0](https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/43970/44031/HWGK-Leitfaden_2016.pdf/4a07b4e4-c04b-4f0a-a5f4-e852799f9da0) (Stand: 26.10.2020).

### **5.3 Erschließungssituation**

#### **5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage zwischen der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Ringstraße im Norden und den beiden Sammelstraßen Königsberger Straße im Osten und Breslauer Straße im Westen. Die Ringstraße bindet unweit des Plangebietes an die Bundesstraße 3 (B 3) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz an. Über die B 3 ist Weingarten an das Oberzentrum Karlsruhe angebunden. Über die Bundesstraße 10 (B 10) ist über die Anschlussstelle Nord die Autobahn 5 (A 5 Frankfurt - Basel) zu erreichen. Es ist somit eine innerörtlich sowie überregionale Erreichbarkeit gegeben.

Im öffentlichen Straßenaum ist entlang der Ringstraße und Königsberger Straße ein straßenbegleitendes Parken möglich, hier sind seitliche öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die Breslauer Straße ermöglicht aufgrund ihrer Straßenbreite keine Parkplätze im Straßenraum.

#### **5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die etwa 150 m entfernte Bushaltestelle "Tabakschopf" zu erreichen. Die Haltestelle wird von der Buslinie 121 (Blankenloch - Staffort - Weingarten - Jöhlingen) bedient, die auch den Bahnhof Weingartens ansteuert.

Über den Bahnhof können die Stadtbahnlinien S 3 (Heidelberg - Karlsruhe), S 31 (Odenheim - Karlsruhe) und S 32 (Menzingen - Karlsruhe) genutzt werden, die auch an das Oberzentrum Karlsruhe anbinden. Es ist somit ein Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gegeben.

#### **5.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

#### **5.3.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen und bereits bebauten Bereich. Somit stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen zur Verfügung.

## **5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

### **5.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Das Plangebiet ist zum größeren Teil bereits bebaut. Auf dem Gelände befindet sich das leerstehende Autohaus Schlimm mit zugehörigen Aufstellflächen für Kfz-Fahrzeuge, Büro- und Lagerräume, zudem zwei Wohngebäude, ein Getränkeabholmarkt und ein elektrischer Verteilerkasten.

### **5.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Das Plangebiet wird überwiegend von einer Wohnbebauung umgeben, vereinzelt befinden sich andere Nutzungen vor allem südlich vom Plangebiet. Hier befindet sich u.a. ein Fachhandel für Kosmetikbedarf und ein Elektrofachmarkt.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung besteht vorwiegend aus ein- bis zwei geschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern.

## **6. Ziele der Planung**

### **6.1 Grundzüge der Planung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen geschaffen sowie das geplante Vorhaben ermöglicht werden. Gleichzeitig wird die Innenentwicklung gefördert und der Flächenverbrauch minimiert.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Fortentwicklung der Ortsstruktur und der Vergrößerung des Wohnraumangebotes.
- ▶ Die bauordnungsrechtliche Ordnung und Entwicklung künftiger Planungen im Quartier.
- ▶ Ermöglichung einer Nachverdichtung durch Bebauung von untergenutzten Flächen im innerörtlichen Bereich.
- ▶ Schaffung von preisgünstigem Wohnraum durch Angebot von sozial geförderten Wohnungen.
- ▶ Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken.
- ▶ Regelung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

## 6.2 Vorhabenplanung und städtebauliches Konzept

Das geplante Vorhaben sieht ein verdichtetes Wohnen mit unterschiedlichen Gebäudetypologien vor. Zunächst hat ein Abriss des Autohauses und der Büro- sowie Lagerräume zu erfolgen, anschließend soll eine Neuerrichtung von verdichteten Wohnformen stattfinden. Die konkret geplanten zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser und zwölf zweigeschossige Reihenhäuser werden mit einem zurückversetzten Staffelgeschoss errichtet. Es werden Balkone, Dachterrassen und private Freiräume im Quartier vorgesehen. Die geplanten Flachdächer sind zum Teil begrünt ausgeführt. Ein internes Wegenetz mit begrüntem Platzbereich und Spielplatz soll die unterschiedlichen Wohnnutzungen miteinander verbinden.

Zur Unterbringung der Stellplätze im Gebiet wird eine Tiefgarage errichtet, die sowohl für die Wohnungen im Mehrfamilienhaus als auch für die Bewohner der Reihenhäuser genutzt werden soll. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Ringstraße. Der Zugang der Tiefgarage für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser kann über Treppen oder über einen barrierefreien Zugang über vier Fahrstühle (zwei Fahrstühle pro Mehrfamilienhaus) erfolgen. Der Zugang über die Reihenhäuser zur Tiefgarage erfolgt über Treppen. Eine Fluchttreppe der Tiefgarage führt in die Quartiersmitte. Die Tiefgarage soll zum Teil aus der Geländeoberfläche ragen, dadurch werden Abböschungen oder Geländer zur Absturzsicherung, Stützwände und Rampen erforderlich. Zur Straße und zu den Nachbargrenzen hin soll sich das Geländeniveau wieder angleichen und höhenmäßig anschließen.

In der Mitte zwischen Mehrfamilien- und Reihenhäuser soll eine Begrünung erfolgen, hier soll auch ein Spielplatz für Kinder im Quartier entstehen.

Um ein zusammenhängendes Gebiet zu schaffen, werden angrenzende Flurstücke zwischen Breslauer Straße und Königsberger Straße in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen. Für die zukünftige Entwicklung des Gebietes siehe städtebauliches Konzept (Anlage B-6). Hier wird die geplante Bebauung des Schlimm-Areals aufgegriffen und neben Reihenhäuser auch Doppelhäuser und Einzelhäuser ermöglicht. Im städtebaulichen Konzept orientieren sich die Gebäude an die Gebäude des Vorhabens. Hierfür wird jedoch keine Tiefgarage vorgesehen, die Stellplätze sind oberirdisch auf den Grundstücken nachzuweisen.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Grundrisse der einzelnen Geschosse sind nicht abschließend zu betrachten. Hier können sich Änderungen ergeben, die jedoch keine Auswirkungen auf die Kubatur des Gebäudes haben dürfen.

## **6.3 Erschließungssituation**

### **6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr**

Die Planung sieht im Bereich des fließenden Verkehrs keine Veränderungen vor. Das Plangebiet ist auch weiterhin über die angrenzenden Straßen zu erreichen (siehe dazu Teil B, 5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr). Bestehende öffentliche Stellplätze bleiben in ihrer Funktion erhalten. Ein öffentlicher Stellplatz entlang der Königsberger Straße – im Bereich der ehemaligen Zufahrt auf das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 13367/36 – kann aufgrund des Wegfalls der Grundstückszufahrt an dieser Stelle im öffentlichen Raum errichtet werden. Innerhalb des Geltungsbereiches werden für Besucher zusätzlich fünf Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Das Vorhaben sieht eine Tiefgarage für den Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans vor, oberirdisch sind innerhalb der Quartiersfläche – mit Ausnahme der bereits erwähnten Besucherparkplätze – keine weiteren Stellplätze geplant.

### **6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur wird bei der Planung festgehalten.

### **6.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden. Für die Versickerung von Regenwasser werden Dachbegrünungen, Freiflächen und eine begrünte Tiefgarage vorgesehen. Wenn möglich soll anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden. Eine Einleitung in bestehende Kanäle sollte vermieden, oder allenfalls gedrosselt erfolgen.

## **6.5 Grünordnung**

Das stark versiegelte Plangebiet wird neu strukturiert und zum Teil dicht bebaut.

Es werden jedoch zum Teil neue Freiflächen und begrünte Tiefgaragendächer und Dachbegrünungen festgesetzt. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Im Bebauungsplan werden zudem Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen. In diesem Zusammenhang sind nur geringfügige umweltrelevante Änderungen zu erwarten.

## **6.6 Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zwei Begehungen zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Geländes durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachliche Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind. Die zweite Begehung hinsichtlich möglicher Fledermausvorkommen und streng geschützter Reptilien untersucht.

Im Ergebnis sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben. Als Präventionsmaßnahmen werden Festsetzungen zum Schutz von Vögeln getroffen (Fällarbeiten von Gehölzen und Abrissarbeiten an Gebäuden). Ergänzend wird auf den Fachbeitrag Artenschutz (B-8) und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-4) verwiesen.

## **6.7 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.7.1 Vorhabenbezogene Festsetzung und Art der baulichen Nutzung**

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Festsetzung eines Baugebietes ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung und schafft langfristig Flexibilität bei (derzeit nicht zu erwartenden) Vorhabensänderungen, welche dann aber den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags voraussetzen würden. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich vertraglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

Entsprechend der geplanten Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der in der unmittelbaren Umgebung größtenteils vorhandenen Wohnnutzung wird

für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Ausnahmeweise zulässige Nutzungen sollten untergeordnet gegenüber der eigentlichen zulässigen Hauptnutzung sein. Zudem darf das aus den ausnahmeweise zulässigen Nutzungen resultierende Verkehrsaufkommen die Wohnnutzung im Plangebiet und die umliegende Wohnnutzung nicht wesentlich belasten, also keinesfalls zu Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte, zu Parkraumdefiziten oder zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebiete, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinstäubung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, unterbunden und das Wohnquartier geschützt werden. Daher sind im Plangebiet Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig. Anlagen für Verwaltungen sollen sich bevorzugt in der Ortsmitte konzentrieren und werden deswegen ausgeschlossen. Die wertvollen Innenbereichsflächen sollen den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden.

#### **6.7.2 Anteil förderfähiger Wohnungen**

Um den sozialen Wohnungsbau zu begünstigen und Flächen für diese Wohnformen im Gemeindegebiet bereitzustellen, müssen im WA 3a mindestens 30% der zu errichtenden Wohnfläche so hergestellt werden, dass die Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Maßgeblich ist dabei die Förderfähigkeit, d.h. die Wohnungen müssen die Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Ab einer nachgewiesenen Wohnfläche von 29 % darf auf die 30 % aufgerundet werden.

Gegenstand der sozialen Wohnraumförderung ist zum einen die Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen und zum anderen die Unterstützung bei der Bildung selbst genutzten Wohneigentums, vor allem für Haushalte mit Kindern. Die tatsächliche Inanspruchnahme von Fördermitteln und eine daraus resultierende Mietpreisbindung kann durch den Bebauungsplan allein nicht festgeschrieben werden. Hierzu sind ergänzende vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger erforderlich, welche auch im Durchführungsvertrag verankert werden sollen.

Die textliche Festsetzung reflektiert auf der Ebene des Bebauungsplans das Anliegen der Gemeinde Weingartens bei der Entwicklung neuer Wohngebiete

grundsätzlich einen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen einzufordern. Im vorliegenden Fall soll dieser Anteil im WA 3a insgesamt 30 % der errichteten Wohnfläche betragen. Zudem wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel verfolgt eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Es wird hierbei dem Bedürfnis Rechnung getragen, das Wohnraumangebot zu differenzieren, für einen Teil der angebotenen Wohnungen die durchschnittlichen Mietpreise zu senken und eine (bessere) soziale Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen.

### **6.7.3 Erweiterter Bestandsschutz**

Zur dauerhaften Sicherung des vorhandenen Getränkemarktes ist ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, d.h. für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche sind Änderungen, erhaltende Maßnahmen sowie bauliche Erweiterungen für die bisher baurechtlich genehmigte Nutzung - hier Getränkemarkt - zulässig, bis die Nutzung aufgegeben wird.

### **6.7.4 Maß der baulichen Nutzung**

#### **■ Grundflächenzahl**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA 1, WA 2b und WA 3b orientiert sich an dem für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO zulässigem Höchstmaß von 0,4 und überschreitet im WA 2a und WA 3a das nach BauNVO zulässige Höchstmaß um 0,05.

Die Überschreitung der GRZ im WA 2a und WA 3a, das als ein Baugebiet betrachtet wird, berücksichtigt die beabsichtigte Nachverdichtung (inkl. der Unterbringung privater Stellplätze der Wohnungen in Tiefgaragen).

Die Überschreitung der zulässigen GRZ auf 0,65 bzw. 0,85 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und durch begrünte Tiefgaragen entspricht der geplanten und verdichteten Nutzung. Sie definiert die städtebaulich vertretbare Nachverdichtung.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet berücksichtigt, da die Abstandsflächen zu beachten sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind begrünte Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche sowie Vegetationsflächen vorgesehen, die begrünte Freibereiche im Plangebiet selbst schaffen. Zudem

werden Gründächer auf den Gebäuden festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ um 0,05 wird daher als städtebaulich vertretbar erachtet.

#### ■ Zahl der Vollgeschosse

Die zur Ringstraße und Königsberger Straße ausgerichteten Mehrfamilienhäuser sind mit ihren drei Geschossen und dem geplanten zurückgesetzten Staffelgeschoss, welches kein Vollgeschoss sein darf, um ein Vollgeschoss höher als die rückwärtigen Reihenhäuser bzw. die in der Umgebung vorhandene ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Aufgrund ihrer Lage im Norden bzw. Osten des Gebietes und der vorhandenen Straßenbreite wird dies als städtebaulich verträglich erachtet. Auf die Grundsatzentscheidung zur Höhenentwicklung im Gemeindegebiet siehe nachfolgenden Punkt "Höhe baulicher Anlagen".

#### ■ Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unverhältnismäßige Geschosshöhe zu verhindern, wird die maximale Wand- und Gebäudehöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Dabei sind die zur Ringstraße und Königsberger Straße ausgerichteten Gebäude deutlich höher als die Bebauung in der Umgebung. Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich an den geplanten Neubauten. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform zu hohe Gebäude verhindern.

Durch die zurückversetzten obersten Geschosse (Staffelgeschoss) wirkt das Volumen im rückwärtigen Bereich nicht zu hoch und bildet mit den Reihenhäusern im Gebiet eine verträgliche Höhe. Durch die vorhandene Straßenbreite wird Einbindung der Gebäude in die Umgebung als städtebaulich verträglich angesehen.

Zwecks Flexibilität dürfen Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien und in der Fläche und Höhe begrenzte technisch notwendige Dachaufbauten die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,0 überschreiten. Erstere werden hierdurch im Sinne des Klimaschutzes begünstigt.

Im Rahmen der Grundsatzentscheidung zur Innenverdichtung und Nachverdichtungspotential in der Gemeinde wurde sich intensiv mit der Fortschreibung der städtebaulichen Entwicklungsperspektiven beschäftigt und u.a. auch über die allgemeine Erhöhung der Gebäudehöhen im gesamten Gemeindegebiet diskutiert. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die Wandhöhe in der ersten Baureihe sowie die Wand- und Gebäudehöhe in der zweiten Reihe im Rahmen der Nachverdich-

tung und Höhenentwicklung in bestimmten Teilbereichen des Gemeindegebietes, z.B. mit entsprechender Straßenbreite grundsätzlich erhöht werden kann. Dazu zählt auch das Plangebiet entlang der Ringstraße. Die festgesetzte Wandhöhe wird dabei inklusive Brüstungshöhe festgesetzt.

#### **6.7.5 Höhenlage baulicher Anlagen**

Um die maximale Höhe des Erdgeschosses zu definieren wird eine maximale "Sockelhöhe" festgelegt. Diese orientiert sich an das geplante Vorhaben.

#### **6.7.6 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

##### **■ Bauweise**

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und zusätzlich die neue Bebauung in ihrer geplanten Baustruktur gesichert. Die Bestandsbebauung wird in Ihrer jetzigen Struktur gesichert.

##### **■ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren zudem die zukünftige Struktur der Bebauung.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung der Vegetationsbereiche im Gebiet zu verhindern, sind Hausterrassen und Wintergärten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Baufenster berücksichtigen einen Spielraum bzw. orientieren sich an die konkret geplanten Balkone und Terrassen des Vorhabens.

Zur flexiblen Anordnung von notwendigen Radabstellanlagen sind diese auch außerhalb des Baufensters zugelassen. Um eine unnötige Versiegelung durch Radabstellanlagen zu verhindern, soll die Anzahl auf das notwendige Maß begrenzt sein.

#### **6.7.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen**

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen und weitere höhere Versiegelung der Grundstücksflächen

zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind Nebenanlagen ohne eigene Abstandsfläche bis zu einer Grundfläche von 5 m<sup>2</sup> sowie einer Wandhöhe von maximal 3,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Die geplanten Nebenanlagen für die Müllabfallbehälter im Gebiet (bzw. Ausgang der Fluchttreppe) werden in Ihrer geplanten Form im Bebauungsplan zugelassen.

Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an der seitlichen bzw. rückwärtigen Gebäudeseite mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze anzubringen, um negative Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft so weit wie möglich einzuschränken.

#### **6.7.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Durch die Zulässigkeit von Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Parkplätze, Bepflanzungen, Grünflächen und Versorgungsflächen innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche wird durch die Festsetzung ebenfalls ein Gestaltungsspielraum erreicht.

#### **6.7.9 Mit Gehrechten zu belastende Fläche**

Durch die Festlegung von Wegerechten wird die Wegeverbindung und der Zugang zu den Wohnungen und Reihenhäuser im Gebiet gesichert.

#### **6.7.10 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen entspricht nicht dem derzeitigen Bestand. Zur Sicherung des vorhandenen Verteilerkasten im Gebiet muss eine nähere Verlegung zur Königsberger Straße erfolgen. Durch die Festsetzung der Fläche wird die Stromversorgung für das Gebiet gesichert.

### **6.7.11 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr durchgeführt worden. Die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse sind unter Anlage B-7 (Fachbeitrag Schall) zu finden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an das Schallgutachten.

### **6.7.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

#### **■ Bodenschutz**

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

#### **■ Wasserdurchlässige Materialien**

Der Anteil der befestigten Flächen wird trotz hoher geplanter Versiegelung im Gebiet beschränkt, um dem Bodenschutz und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Durch die Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen - soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht - wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert, wodurch Bodenfunktionen erhalten werden können. Zudem sollen somit u.a. die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden. Bei der Herstellung von dauerhaft wasserdurchlässigen oberirdischen Stellplätzen, Zufahrten und Wege (Versickerungsbeiwert (kf-Wert) von mind.  $2,7 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ ) ist bei Einbau auf einen höhere Versickerungsbeiwert zu achten (z.B.  $5,4 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ ), da sich die Flächen im Laufe der Zeit zusetzen können. Bei oberirdischen Stellplätzen und Nebenwegen, die durch Tiefgaragen unterbaut sind, soll das anfallende Regenwasser beispielsweise in angrenzende Vegetationsbereiche abgeleitet werden.

#### **■ Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen inklusive Gaubendach- und -seitenflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen ausgeschlossen. Um eine Flexibilität bei

der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese in der Regel kleinflächigen Bauteile zugelassen.

- **Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### Vegetationsflächenanteil und Bäume

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes ist die nicht überbaute Grundstücksfläche als bewachsene Vegetationsflächen anzulegen. Dazu zählen auch begrünte Tiefgaragendächer.

Für die Baumpflanzungen werden die im Teil A-4 (Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke) gelisteten standortheimischen Arten empfohlen. Die in der Regel bzgl. der Fauna artenarmen Koniferen sind dabei aus Gründen des Ortsbildes und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, sowie um ortsunübliche Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlingen) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese nicht als notwendige Anpflanzung angerechnet werden, damit die landschaftstypischen Pflanzenarten in ausreichenden Umfang etabliert werden können.

#### Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragendächern und Dachflächen von Flachdächern dient zur Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Sie trägt zudem durch Wasserrückhaltung und -verdunstung zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes bei und wirken einer Überhitzung entgegen. Zudem wird der Verlust von Bodenfunktionen minimiert.

Die Festsetzung ermöglicht von der Verpflichtung zur (Tiefgaragen-)Dachbegrünung ausgenommene Flächen, Anlagen und Wege für die flexible Ausgestaltung.

#### Erhalt von Bepflanzungen

Zum Erhalt der Durchgrünung im Gebiet und zum Schutz der Bepflanzungen sind diese zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 6.7.13 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-8, Kapitel 6) Festsetzungen getroffen.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit sind Gebäudeabrisse und das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur innerhalb 1. Oktober und Ende Februar zulässig.

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

## **B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **7. Begründung örtliche Bauvorschriften**

#### **7.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71 "Schlimm-Areal" überein (s. Teil B-1, Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

#### **7.2 Ziele der Planung**

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1, Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Ausgestaltung neuer Baukörper sowie die Weiterentwicklung des Ortsbildes in diesem Bereich Wert gelegt.

#### **7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **■ Fassaden- und Wandgestaltung**

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Farbtöne getroffen, ohne den Gestaltungsspielraum zu stark einzuschränken. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

Grelle (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können das Ortsbild stören.

##### **■ Dachgestaltung**

Die Festsetzung zur Dachform sind aus der konkreten Vorhabenplanung, der bestehenden Bebauung und dem allgemeinen Ortsbild nachempfunden. Zur flexiblen Gestaltung dürfen Dächer auch als Pultdächer errichtet werden.

Aus allgemein ökologischen Gründen und mit dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden sind Hauptdächer und nicht überbaute Tiefgaragendä-

cher begrünt auszuführen. Von der Begrünung ausgenommen werden dabei durch Tiefgaragen unterbaute Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige und begrünte Feuerwehrumfahrungen, um eine nutzungsgerechte Gestaltung zu ermöglichen.

Die Verwendung von engobierten, lackierten und glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Engobierte Materialien besitzen zum Teil mattglänzende bzw. glänzende Eigenschaften und werden aus diesen Gründen neben allgemein glänzenden Materialien explizit ausgeschlossen. Von der Festsetzung ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

#### **7.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen, Begrenzungen und deren Gestaltung**

##### **■ Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestanteil als Vegetationsfläche anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Gartenfläche und Beete. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden sogenannte "Steingärten" nicht zugelassen.

##### **■ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen.

##### **■ Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Zur einheitlichen Gestaltung der Straßenräume und zur Wahrung des Ortsbildes ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien der Einfriedungen eingeschränkt. Um der Siedlung einen offenen Charakter zu ermöglichen, dürfen Einfriedungen max. 1,00 m hoch sein.

Regelungen bezüglich der Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken im Plangebiet richten sich nach den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg. Hier werden keine gesonderten Regelungen getroffen.

## 7.5 Geländeänderungen

Aus gestalterischen Gründen werden Vorgaben zu Geländeänderungen getroffen. Demnach sind Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke aufeinander abzustimmen. Dadurch soll eine starke Überformung der Geländeoberfläche der Baugrundstücke verhindert werden und damit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden.

## 7.6 Werbeanlagen

Angemessene Werbeanlagen sollen im Gebiet gestalterisch möglichst im Hintergrund, jedoch für die Gewerbetreibenden im Gebiet möglich bleiben. Fremdwerbeanlagen werden daher von vorne herein ausgeschlossen. Im Sinne einer ruhigen Gestaltung werden Werbeanlagen in ihrer Größe und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass der Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt wird, die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

Lichtwerbung kann die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören und wird daher ausgeschlossen.

## 7.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Private Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, daher wurde die Anzahl der Stellplätze erhöht. Bei den Geschosswohnungsbauten wird diese auf 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit und für das restliche Gebiet auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit geregelt. Bei Kommastellen ist die errechnete Zahl auf eine volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Gefangene Stellplätze können einer Wohneinheit angerechnet werden, wenn ein weiterer nicht gefangener Stellplatz zur selben Wohneinheit zählt. Diese Regelung wurde getroffen, da innerhalb einer Wohneinheit die Autoschlüssel im Allgemeinen zugänglich sind und der zweite Stellplatz somit tatsächlich nutzbar ist.

Bei einer geringeren Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Wohngebäude bzw. Wohneinheit erfolgt aus der allgemeinen Erfahrung heraus eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum.

# Teil B - 3 Umweltbelange

### **B - 3: Umweltbelange**

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem wird nicht ersichtlich, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen hohen Versiegelung und bestehenden Nutzungen, sowie der vorhandenen und geplanten Freiflächen (Gärten bzw. begrüntes Tiefgaragendach) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet bereits bebaut ist und an Bestandsflächen angebunden wird.

Beeinträchtigungen und Auswirkungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan, die der Planung entgegenstehen könnten, werden aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzungen nicht erwartet. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-5) hingewiesen.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt ebenfalls nicht vor.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist und im hinteren Bereich zum Teil großzügig ist. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

Maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Planung nicht, da die Planung u.a. den Bestand sichert.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Nutzung in Anlehnung an umgebende Bebauung.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht gegeben oder ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i sind nicht bekannt.

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

| <b>Flächenverteilung</b>                                                      | <b>m<sup>2</sup></b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet                                                        | 8.155                |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche                                             | 2.430                |
| Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung<br>'private Verkehrsfläche' | 160                  |
| Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung<br>'Elektrizität'       | 30                   |
| <b>Gesamt</b>                                                                 | <b>10.775</b>        |

# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 6 Städtebauliches Konzept

# Teil B - 7 Fachbeitrag Schall

# Teil B - 8 Fachbeitrag Artenschutz

# Teil B - 9 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBL I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBL S. 651)

### Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBL S. 439, 446)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) m.W.v. 15.12.2020

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (GBL I S. 2334)

### DIN 4109-1 und DIN 4909-2

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen und DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen in der Fassung vom Januar 2018

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBL 2010 S. 357, ber. GBL S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBL S. 313)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBL S. 1095, 1098)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 und den örtlichen Bauvorschriften "Schlimm-Areal"

|          |                                                                                                                                                                                |            |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1</b> | Aufstellungsbeschluss                                                                                                                                                          |            |
| 1.1      | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates<br>gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB                                                                                                 | am         |
| 1.2      | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                                                                                                                         | am         |
| <b>2</b> | Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und<br>sonstigen Träger öffentlicher Belange                                                                                     |            |
| 2.1      | Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf                                                                                                                                         | am         |
| 2.2      | Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | am         |
| 2.3      | Ortsübliche Bekanntmachung                                                                                                                                                     | am         |
| 2.4      | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB                                                                                                                                   | vom<br>bis |
| 2.5      | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB                                                                                   | vom<br>bis |
| <b>3</b> | Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO                                                                                                                                    |            |
| 3.1      | Abwägungsentscheidung                                                                                                                                                          | am         |
| 3.2      | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO                                        | am         |
| 3.3      | Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB                                                         | am         |
| <b>5</b> | Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO              | am         |

## **Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Schlimm-Areal"**

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBL I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBL 2010 S. 357, ber. GBL S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBL S. 313)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBL S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 "Schlimm-Areal" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Inhalt

| Teil A | Bestandteile |
|--------|--------------|
|--------|--------------|

- |       |                                                                                  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|
| A - 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen                                                 |
| A - 2 | Örtliche Bauvorschriften                                                         |
| A - 3 | Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom<br>....., M 1:500 |
| A - 4 | Vorhaben- und Erschließungsplan                                                  |
| A - 5 | Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen,<br>Vermerke                |

**Teil B      Begründung**

- B - 1      Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2      Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3      Umweltbelange

**Anlagen**

- B - 4      Kenndaten der Planung
- B - 5      Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6      Fachbeitrag Schall
- B - 7      Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8      Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Schlimm-Areal" werden im Überlagerungsbereich der Bebauungsplan "Richtäcker III" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan ersetzt.

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

**Bestätigungen**

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Gemeinde Weingarten (Baden)

Weingarten, den .....

Erich Bänziger, Bürgermeister