

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 58

“Bahnhof-, Schiller-, Höhefeldstraße”

– Fassung zur Satzung –



Karlsruhe
Februar 2021

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 58

“Bahnhof-, Schiller-, Höhefeldstraße”

– Fassung zur Satzung –

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgbm.)

M.Sc. Erika Bierich

Dipl.-Ing. Erasmia Vlatza

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Gemeinde Weingarten

im Februar 2021

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 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 Fachbeitrag Schall
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

MU 1a/1b/2a/2b/3 = Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

Im Urbanen Gebiet **MU 1a/1b/2a/2b/3** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die nach § 6a Abs. 3. Nr. 1 und 2 BauNVO beschriebenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Ebenso nicht zulässig sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

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

1.2.1 Grundflächenzahl

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

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Gh) und die maximal zulässige Wandhöhe (Wh) ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Anlage 1 zu den planungsrechtlichen Festsetzungen ist zu beachten.

Als Wandhöhe (Wh) gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt zwischen der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (Gh) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dachhaut am Gebäudefirst.

Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefassade. Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen (z.B. Eckgrundstücke), ist der höhere gelegene Bezugspunkt maßgebend.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im Planbereich beträgt die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH) maximal 1,00 m.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird gemessen:

- ▶ Für die Bebauung in der ersten Reihe: von Hinterkante Gehweg bis zur Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden.
- ▶ Für die Bebauung im rückwärtigen Bereich: von Oberkante natürlichem Gelände bis zur Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden.

Bezugspunkt ist die Mitte der Grundstücksbegrenzungslinien. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Bezugshöhe maßgeblich.

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

1.4.1 Bauweise

MU 1a / MU 3

abweichende Bauweise '**a1**' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

In der abweichenden Bauweise **a1** gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass mit einer Seite des Gebäudes auf einer seitlichen Grundstücksgrenze gebaut werden darf, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand (einseitige Grenzbebauung) einzuhalten, wenn zu den übrigen Grundstücksgrenzen der bauordnungsrechtliche Grenzabstand eingehalten wird.

MU 2a

abweichende Bauweise '**a2**' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

In der abweichenden Bauweise **a2** gilt die geschlossene Bauweise, bei der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Abweichend hiervon darf auf den letzten nordwestlich liegenden Grundstücken mit den Flurstücksnummern 3170/4 und 3170/5 auch nur mit einer Seite des Gebäudes auf einer seitlichen Grundstücksgrenze gebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand (einseitige Grenzbebauung) einzuhalten, wenn zu allen anderen Seiten der bauordnungsrechtliche Grenzabstand eingehalten wird.

MU 1b / MU 2b

abweichende Bauweise '**a3**' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

In der abweichenden Bauweise **a3** gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass auch nur mit einer Seite des Gebäudes auf einer seitlichen Grundstücksgrenze gebaut werden darf, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand (einseitige Grenzbebauung) einzuhalten, wenn zu den übrigen Grundstücksgrenzen der bauordnungsrechtliche Grenzabstand eingehalten wird.

1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (A-3) durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie bis zu 0,5 m auf bis zu 20 % der jeweiligen Fassadenfront, jedoch maximal 5 m, kann gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Die rückwärtige überbaubare Grundstücksfläche, die durch die Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der baulicher Anlagen bzw. Bauweisen von der überbaubaren, direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksfläche der ersten Baureihe getrennt ist, definiert die zweite Baureihe.

Bei überbaubaren Flächen (Baufenstern), die sowohl die 1. Baureihe (Vordergebäude) als auch die 2. Baureihe (rückwärtiges Gebäude) einschließen, ist ein Mindestabstand zwischen Vordergebäude und rückwärtigem Gebäude von 6,0 m gemessen von der jeweiligen Außenwand, einzuhalten (siehe Anlage 1).

Die nicht überbauten Flächen in der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Gartenflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb

dieser Flächen sind Zufahrten, Fußwege und zulässige Nebenanlagen nach Kapitel 1.5 zulässig.

Terrassen, die mit der Hauptnutzung verbunden sind, sind bis zu einer maximalen Tiefe von 3,20 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Eine Überdachung der Terrassen ist zulässig. Wintergärten und Balkone innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

1.4.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptgebäude muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtungen entsprechen, soweit diese dort festgesetzt ist.

Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB 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 festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

Es ist nur eine Zufahrt mit max. 4 m Breite je Baugrundstück aus der öffentlichen Verkehrsfläche erlaubt. Werden zwei Stellplätze oder Garagen unmittelbar nebeneinander angeordnet, so erhöht sich diese Breite auf max. 6 m.

Nebenanlagen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m an der höchsten Stelle und einer Grundfläche bis 15 m² können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – mit Ausnahme im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – errichtet werden. Die Höhe dieser Nebenanlagen wird auf die natürliche Geländeoberkante (GOK) bezogen.

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind untergeordnete Bauteile und Vorbauten gemäß § 5 Abs. 6 LBO 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, unter Beachtung der Festsetzung unter Punkt 1.5, 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 Wärmetauscher ausnahmsweise unmittelbar an der hinteren Hauswand (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) zulässig, wenn ein Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze eingehalten werden kann.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen unzulässig (vgl. dazu 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen).

1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger und Radfahrer“ sind Flächen für Fußgänger, Radfahrer sowie Grünflächen zugelassen.

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

1.8.1 Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die baulichen Anlagen abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute

Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.8.2 Wasserdurchlässige Materialien

Öffentliche und private Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien (Versickerungsbeiwert (kf-Wert) von dauerhaft mind. $5,4 \times 10^{-5}$ m/s) herzustellen. Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten. Es sollten möglichst begrünbare Befestigungsmaterialien (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) gewählt werden.

1.8.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.8.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

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 (siehe auch Kap. A-4 Hinweise unter "Artenschutz").

1.8.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 70% als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Pro Grundstücksfläche sind entweder 1 einheimischer Baum oder 2 einheimische Sträucher anzupflanzen. Der Bestand an hochstämmigen Obst- und sonstigen Laubbäumen im Bereich der nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen ist zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

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.

Für die Neupflanzungen hat die Auswahl nach der Pflanzauswahlliste (siehe unter Hinweise A-4) zu erfolgen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Begrünung auf mind. 5% der Gesamtfläche vorzunehmen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind Rodungen und Gehölzrückschnitt außerhalb der Fortpflanzungszeiträume (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) auszuführen.

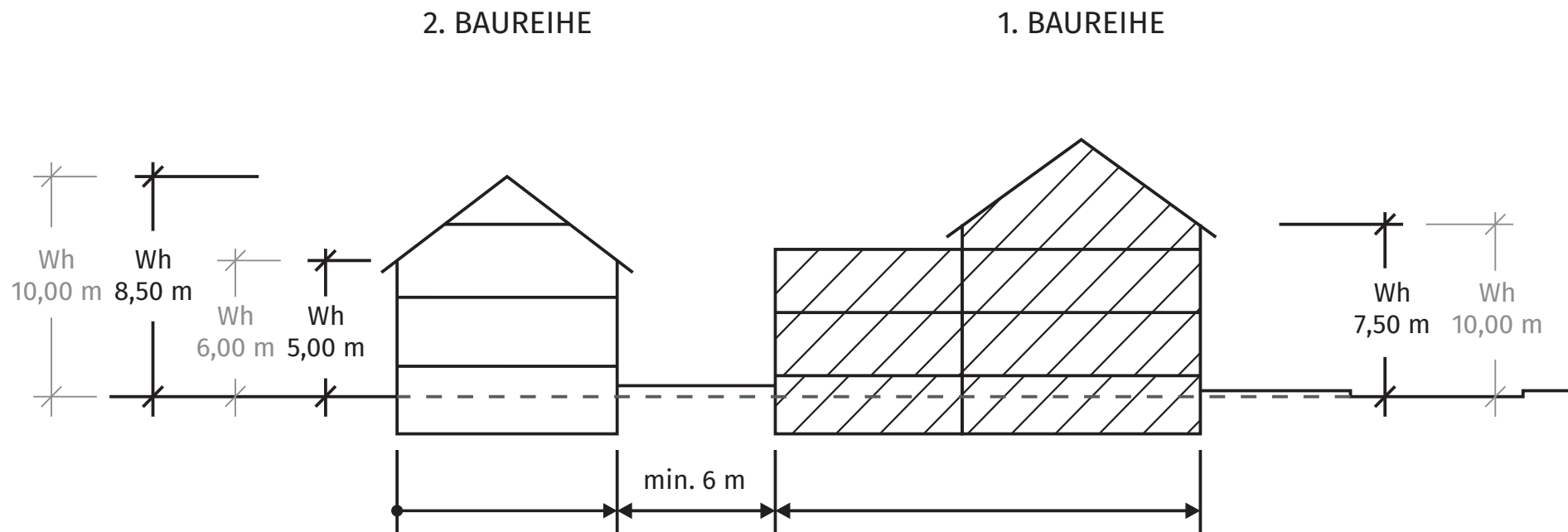
1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen Tag und Nacht als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei 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 Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Zusätzlich ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen die Belüftung 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.



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 mit nicht reflektierenden und nicht glänzenden Eigenschaften auszuführen, Metall- und Kunststoffmaterialien sind ausgeschlossen.

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 Fenster und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung und Firstrichtung

Die zulässigen Dachneigungen, Dachformen und Firstrichtung sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben. Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei Vordächern und Wintergärten sind zusätzlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zugelassen.

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 sowie Dächer mit Dachbegrünung zugelassen.

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.

Als Dachaufbauten sind 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 jeweili-

gen 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.

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

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens mit einem Flächenanteil von 70 % mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- und Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Stein- oder Schottergärten sind ausgeschlossen. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten und Fußwege zulässig.

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 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.

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

2.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Für jede Gewerbe- bzw. Ladeneinheit 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 sind in maximal 2 Zeilen zulässig. Die Länge der Werbeelemente soll auf die Fassade und ihre Gliederung Bezug nehmen und darf höchstens 2/3 der Ladenfrontlänge betragen.

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.

Ausleger - außer historischen - sind ausnahmsweise bis zu einer Ausladung von 0,8 m zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,6 m² nicht überschreiten.

Lichtwerbung und ihre Tragkonstruktion dürfen auch in ihrer Tagwirkung die Fassadengestaltung und das Straßenbild nicht stören und verunstalten. Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen und Leuchtkästen ist unzulässig.

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

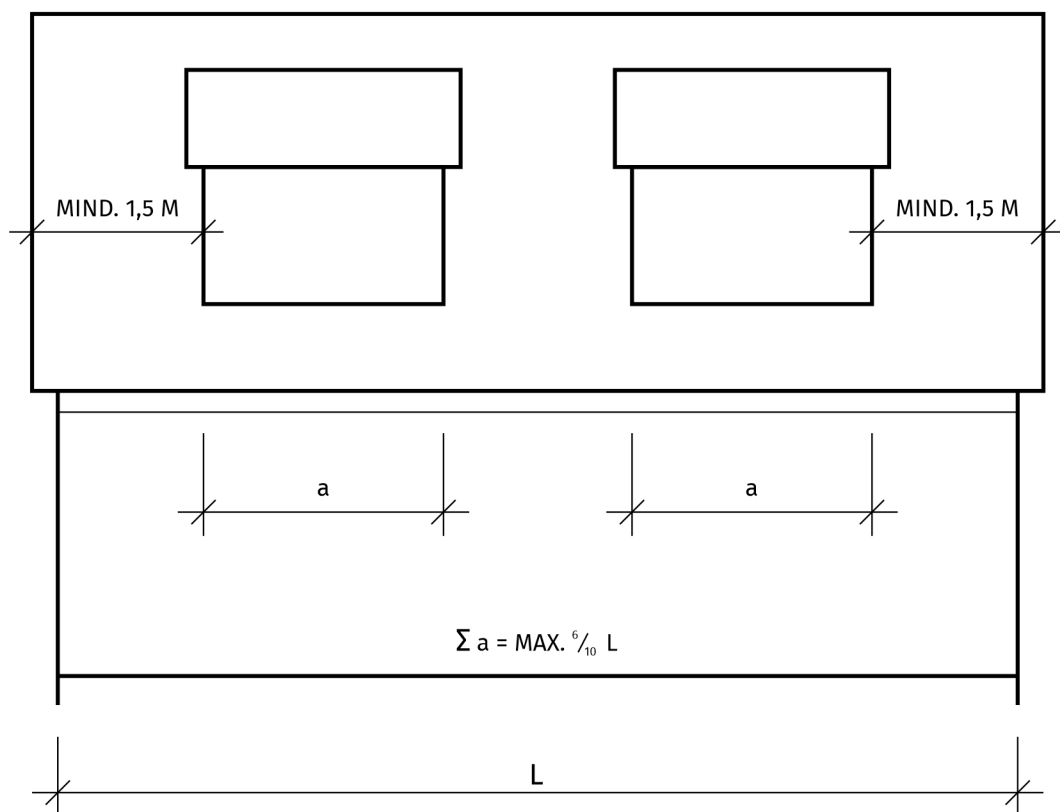
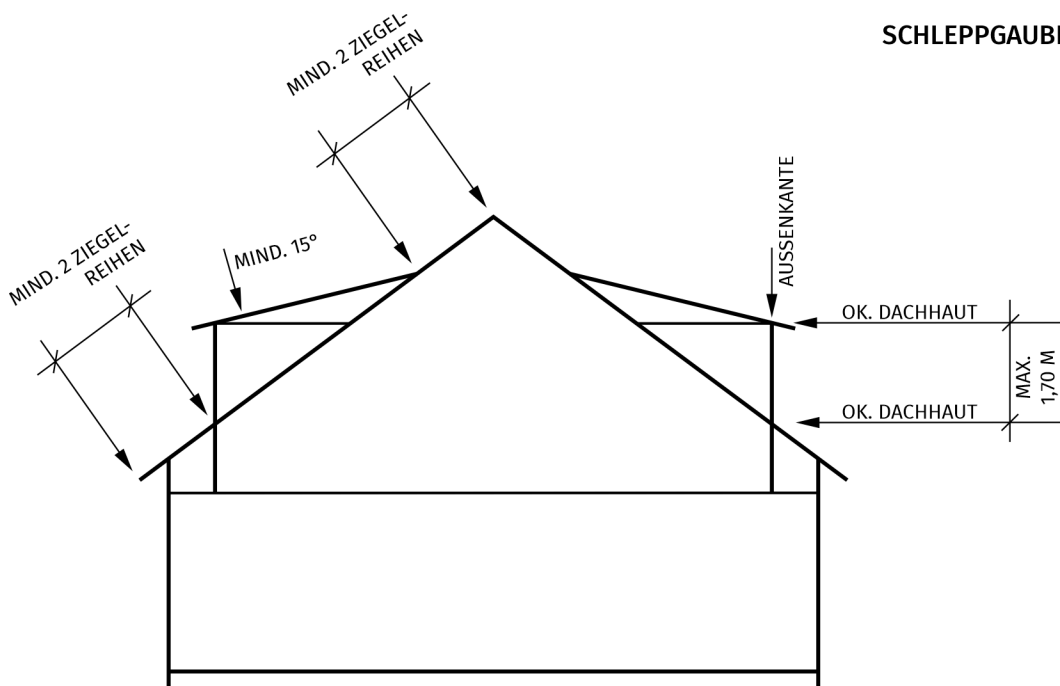
2.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit mit bis zu 40 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Je Wohneinheit, die mehr als 40 m² Wohnfläche hat, sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

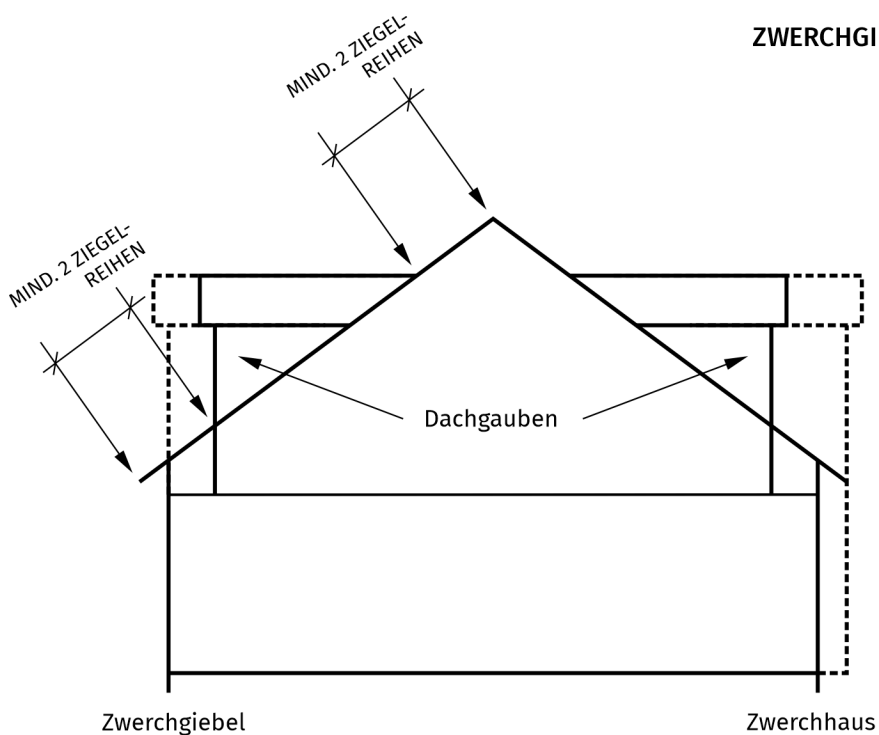
Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und ein Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist diese aufzurunden.

Anlage 1.1

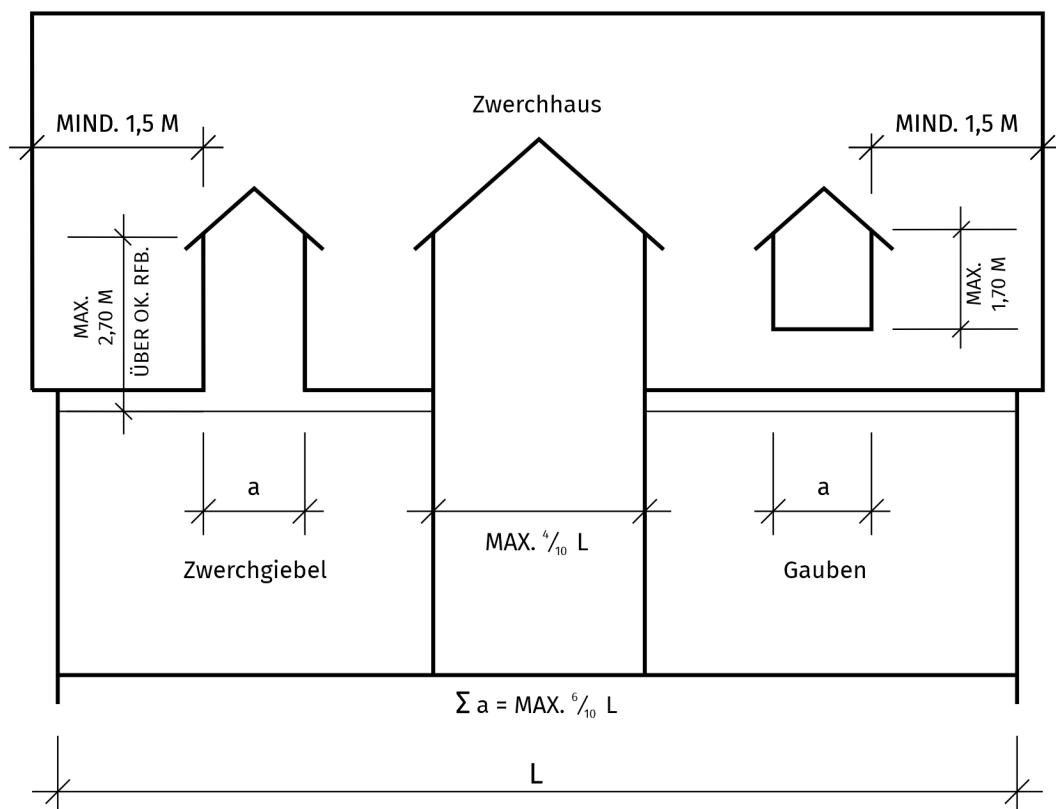
SCHLEPPGAUBE



Anlage 1.2

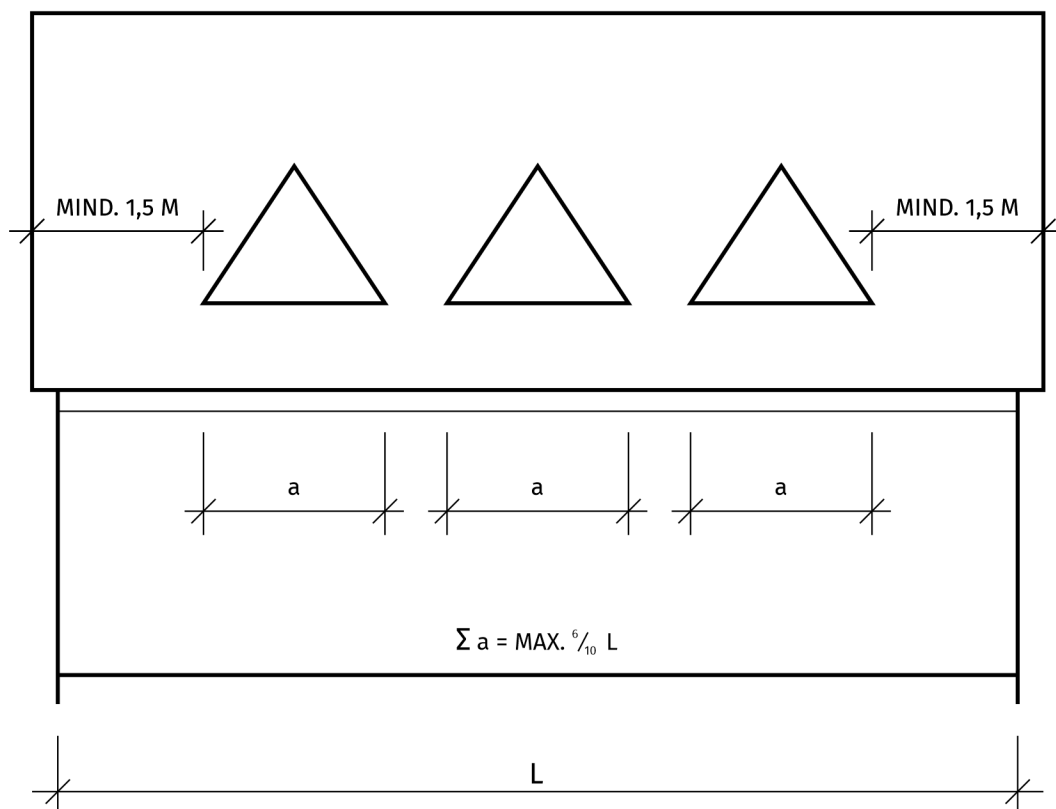
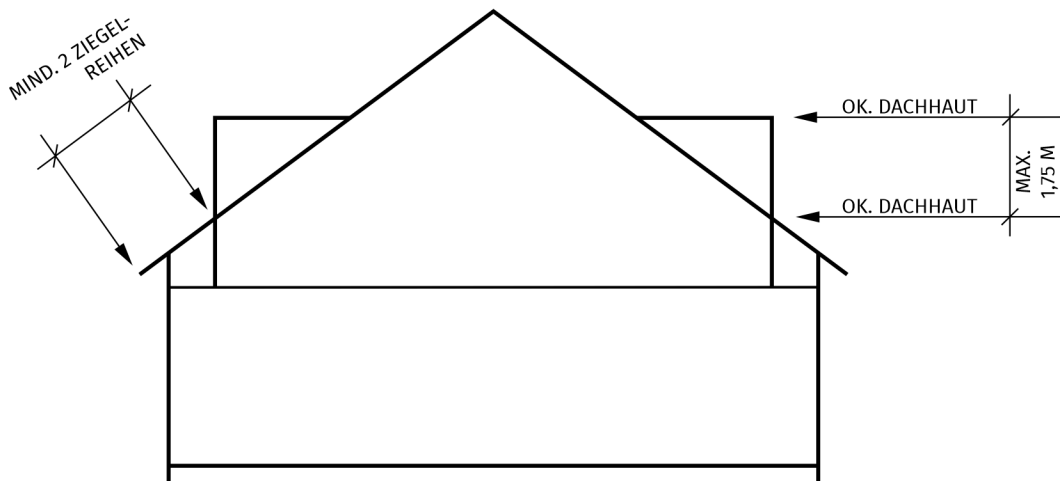
ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER
DACHGAUBEN

DACHNEIGUNG
GAUBE $\geq 25^\circ$



Anlage 1.3

DREIECKSGAUBE



Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

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

Baugründung

Nach dem geologischen Basisdatensatz des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bilden im Plangebiet holozäne Auensedimente unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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) 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.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

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 Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Die für die Beauftragung der Auswertung benötigten Formulare können unter der Homepage www.rp-stuttgart.de (→ Service → Formulare und Merkblätter) abgerufen werden.

Alt-Ölbohrungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden nach vorliegenden Erkenntnis insgesamt zwei verfüllte Ölbohrungen der Neptune Energy Deutschland GmbH.

WD9	Hochwert: 5435677,98	Rechtswert: 3465158,38
D56	Hochwert: 5435630	Rechtswert: 3465190

Diese verfüllte Bohrpunkte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lage des Bohrpunktes D56v als unsicher eingestuft ist. Dieser kann sich somit auch in einem anderen Bereich im Plangebiet befinden. Darauf ist bei einer Bebauung im Plangebiet zu achten.

Alle Bohransatzpunkte dürfen aus Sicherheitsgründen in einem Radius von 5 m nicht überbaut werden. Darüber hinaus wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches das Vorhandensein unterirdischer Ölleitungen nicht ausgeschlossen werden kann.

Altlasten und Bodenschutz

Im Planungsgebiet liegt die Altlast „AS Chemische Reinigung Schmidt, Bahnhofstraße 140“ (Flurstück 03170/005 Weingarten). Aufgrund von CKW-Verunreinigungen im Grundwasser ist der Standort im Bodenschutz- und Altlastenkataster derzeit mit „SU“ (Sanierungsuntersuchung) bewertet. Aktuell wird geprüft, ob eine fachtechnische Kontrolle der Altlast ausreicht oder eine Sanierung notwendig ist.

Aufgrund der Grundwasserverunreinigung ist eine Grundwassernutzung im Bereich des Flurstücks und der näheren Umgebung nicht möglich bzw. muss gutachterlich geprüft werden. Eine Versickerung auf dem oben genannten Flurstück über Versickerungsmulden oder Rigolen ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich.

Geplante Tiefbaumaßnahmen auf dem Grundstück sind frühzeitig mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, abzustimmen.

Generell gilt im Plangebiet:

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Boden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise

- ▶ Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004, sowie die
- ▶ Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3 zu beachten.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionschutzgesetz) einzuholen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten. Auf die besonderen Anforderungen hierzu an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen wird hingewiesen.

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.

Grundwasserschutz

Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist so zu treffen, dass die Oberkante der Fundamente über dem mittleren bekannten Grundwasserstand liegt. Soweit Ausnahmen aus technischen Gründen zwingend erforderlich werden, bedürfen diese einer besonderen wasserrechtlichen Genehmigung im Bauordnungsverfahren. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des maximalen bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets. In Hochwasser-Risikogebieten sollen nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder erweitert werden. In Hochwasser-Risikogebieten ist nach § 78c Wasserhaushalts-

gesetz die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

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 sonstige 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.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³/Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

Pflanzliste

Für die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen wird empfohlen, dass diese zu mindestens 80 % aus standortheimischen Arten lt. Pflanzliste bestehen. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

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 Obstsorten
Sträucher:	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Echte Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>) Fahlweide (<i>Salix rubens</i>) Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) 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 Fortpflanzungsstätte verlassen haben bzw. die Ruhestätte nicht mehr besetzt ist. Da viele Tiere ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten häufig wechseln, sind zeitnahe Einzelfallprüfungen vor den Eingriffen in jedem Fall erforderlich. Die Dokumentation der Einzelfallprüfung ist dem Baurechtsamt und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

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 Anzahl, Leuchtpunkthöhe, Fläche der Lichtquelle, Lichtintensität, Kontrast zur Umgebung und Streulicht sowie gesteuert durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter bzw. Bewegungsmelder.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Bzgl. des Ausstoßes von CO₂ (und weiterer Luftschadstoffe) der verschiedenen Energieträger wird auf die Veröffentlichung des Umweltbundesamtes "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger" (zuletzt von 2018) hingewiesen. Falls Elektrowärmepumpen zur Wärmeerzeugung gewählt werden, sollte im Sinne einer deutlichen CO₂-Einsparung der Strom möglichst aus regenerativen Quellen stammen.

Schadensvermeidung an Leitungen

Im Bereich des Plangebietes und der bestehenden Straßen und Wege sind Erdgasleitungen der Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH sowie Energieversorgungsleitungen der Netze BW GmbH vorhanden.

Bei wesentlichen Änderungen sowie bei anderen Maßnahmen, die die Versorgungsleitungen tangieren können, sind die Firmen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Die bauausführende Firma muss sich somit vor Beginn der Baumaßnahmen bei dem jeweiligen Unternehmen informieren.

Auf die Baumschutzverordnung, die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 und die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom wird hingewiesen. Die Netze BW weist darauf hin, dass eine Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig ist.

DIN-Vorschriften

Zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten.

Die DIN 4109-2:2018-01, vom Januar 2018 (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 32
4. Einordnung in übergeordnete Planungen 32
 - 4.1 Landesentwicklungsplanung..... 32
 - 4.2 Regionalplanung 33
 - 4.3 Flächennutzungsplanung..... 33
 - 4.4 Verbindliche Bauleitplanung..... 33
5. Bestandsanalyse..... 33
 - 5.1 Gelände 33
 - 5.3 Erschließungssituation..... 34
 - 5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen 35
6. Ziele der Planung..... 37
 - 6.1 Grundzüge der Planung 37
 - 6.2 Nutzungskonzept..... 38
 - 6.3 Erschließungssituation..... 38
 - 6.4 Ver- und Entsorgung..... 39
 - 6.5 Grünordnung 39
 - 6.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen 40

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften..... 49

B - 3: Umweltbelange 54

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 "Bahnhof-, Schiller-, Höhefeldstraße" in Weingarten möchte die Gemeinde als Planungsziel die städtebauliche Verträglichkeit zukünftiger Planungen regeln und einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorbeugen sowie ein behutsame Nachverdichtung im städtebaulich verträglichem Umfang ermöglichen. Gleichzeitig soll der vorhandene Grüngürtel in den hinteren Teilflächen der Grundstücke zur Erhaltung der Wohnqualität dauerhaft gesichert werden. Daher liegt ein besonderer Augenmerk auf der Bewahrung innerörtlich zusammenhängender grüner Gartenflächen und der Vermeidung einer zunehmender Vollversiegelung mit allen damit verbundenen, kleinklimatischen Nachteilen.

Die Festlegung als urbanes Gebiet soll ein nutzungsverträgliches Nebeneinander von Einzelhandel, kulturellen und anderen Einrichtungen, sowie Gewerbe und Wohnen sichern, so dass künftige Planungen sowohl von vorhandenen Gewerbebetrieben als auch Einzelhandel baurechtlich geordnet möglich sind. Im Sinne einer kleinräumigen Nutzungsmischung soll die "Stadt der kurzen Wege" ermöglicht und damit auch die Ortskernfunktion gestärkt werden.

Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen bestimmt den Charakter im historisch gewachsenen Bereich, ohne die Wohnfunktion zu stark einzuschränken.

Die Fläche umfasst 14.685 m² und liegt innerhalb der Ortslage von Weingarten. Der Bebauungsplan soll demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung oder der Flächennutzungsplanung entgegen, zumal die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

2. Verfahren

Bei dem Bebauungsplan Nr. 58 "Bahnhof-, Schiller-, Höhefeldstraße" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Trotz Möglichkeit auf Verzicht soll für diesen Bebauungsplan eine frühzeitige Beteiligung erfolgen.

Das Verfahren nach § 13a darf für Bebauungspläne verwendet werden, die der Innenentwicklung oder Maßnahmen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung oder der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt.

Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb der § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m². Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke 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.

Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung oder der Flächennutzungsplanung entgegen, zumal die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Auch im Bebauungsplan nach § 13a BauGB ist eine Darstellung der Umweltbelange erforderlich. Diese wird im Rahmen der Begründung vorgelegt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 14.685 m² schließt östlich einen Teil der Höhefeldstraße mit ein und wird nördlich durch die Schillerstraße und südlich durch die Bahnhofstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3166, 3167, 3170, 3170/4, 3170/5, 3170/6, 3171, 3171/1, 3171/2, 3171/3, 3171/4, 3172/1, 3173, 3173/1, 3173/3, 3174, 3174/1, 3175, 3175/1, 3176, 3176/1, 3177/1, 3177/2, 3177/3, 3177/4, 3177/5, 3177/6 ganz sowie Flurstück Nr. 3177 (Höhefeldstraße) teilweise. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

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 neben der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Bruchsal - Heidelberg.

4.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist der Bebauungsplanbereich als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung) Bestand ausgewiesen. Um das Plangebiet befinden sich nördlich, östlich, südlich und westlich weitere Siedlungsflächen mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung im Bestand.

Laut Raumnutzungskarte liegt die Gemeinde Weingarten (Baden) innerhalb des Bereiches zur Sicherung von Wasservorkommen.

4.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2010, rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 24.07.2004, aktualisiert im Januar 2012, als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Direkt angrenzend und in der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich weitere gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen im Bestand.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet in der Größe von rund 1,5 ha beinhaltet eine innerörtliche Fläche entlang der Schillerstraßen sowie der Bahnhofstraße. Derzeit existiert für diese Fläche noch kein Bebauungsplan, die baurechtliche Beurteilung erfolgt daher bisher nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße" (rechtskräftig seit 27. Juli 2017). An die Südseite des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 „Lohmühlwiesen (Altes Freibadgelände)" (rechtskräftig seit 08. Juni 2006), sowie der Bebauungsplan Nr. 24 „Nördlich der Spitalstraße" (rechtskräftig seit 08.08.2002).

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Gelände steigt von etwa 114 m ü.NN. im Nordwesten auf ca. 115 m ü.NN. im Südosten des Geltungsbereiches an. Das Plangebiet ist somit relativ eben.

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 17.10.2017), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50 und HQ100 vorhanden. Der nördöstliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich z.T. innerhalb einer Überflutungsfläche von Extremhochwasser (HQ_{extrem}¹).

5.3 Erschließungssituation

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist im Südwesten an die Bahnhofstraße mit direktem Anschluss an die B 3 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die B 3 verbindet Weingarten mit dem Mittelzentrum Bruchsal im Norden und dem Oberzentrum Karlsruhe im Süden. Darüber hinaus ist über die A 5 - Anschlussstellen Karlsruhe-Nord und Bruchsal die überregionale Erreichbarkeit gewährleistet. Im Osten wird das Plangebiet über die Höhefeldstraße und im Norden über die Schillerstraße erschlossen.

Über die Bahnhofstraße ist das Plangebiet gut an das innerörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Darüber hinaus ist die regionale Anbindung Richtung Westen über die L 559 sichergestellt. Die Landstraße verbindet Weingarten mit dem Unterzentrum Stutensee.

Innerhalb der Bahnhof- und Schillerstraße ist ein straßenbegleitendes Parken möglich. Hier sind öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung im Straßenraum vorhanden.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Stadtbahnlinien S 3 (Heidelberg - Karlsruhe), S 31 (Odenheim - Karlsruhe) und S 32 (Menzingen - Karlsruhe) mit dem Haltepunkt Bahnhof binden Weingarten an das überregionale ÖPNV-Netz an.

¹) Statistisch gesehen ist das HQ_{extrem} ein sehr seltenes Ereignis, und tritt seltener als 100 Jahre auf. Das HQ_{extrem} berücksichtigt dabei auch das Szenario bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen. 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 (Stand: 03.09.2020).

Das Plangebiet wird über die direkt an den Geltungsbereich angrenzende Haltestelle Bahnhof Ost und der ca. 200 - 400 m entfernten Haltestelle Burgstraße durch den Regionalbus 121 (Blankenloch - Weingarten - Jöhlingen) bedient.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über die Gehwege an der Bahnhof-, Schiller- und Höhefeldstraße ist das Gebiet gut an das innerörtliche und überörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen und bereits zum Teil bebauten Bereich. Damit sind Ver- und Entsorgungssysteme in den Straßenzügen vorhanden.

5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.4.1 Beschreibung der durchgeführten Erhebung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es die planerische und rechtliche Grundlage für die Sicherung und Entwicklung der bestehenden städtebaulichen Situation zu schaffen. Neben Regelungen über die Gebietstypologie soll eine maßvolle Nachverdichtung und die Gestaltung der Gebäude geregelt werden.

Damit die Bevölkerung diesen Planungsweg von Beginn an begleiten kann, wurden im Juni 2014 postalisch Fragebögen an die Eigentümer im Plangebiet versendet. Insgesamt nahmen 20 Eigentümer an der Befragung teil. Durch die Befragung soll zum einen die Aufmerksamkeit der Eigentümer darauf gerichtet werden, dass in diesem Bereich Planungen vorgenommen werden und zum anderen werden planungsrelevante Fragen aufgeworfen um die konkreten Wünsche der Betroffenen in den Planungsprozess einbinden zu können.

Ziel der Befragung war es die derzeitige Wohn- und Gebäudesituation aus Sicht der Eigentümer zu erfassen und deren Vorstellungen über zukünftige Veränderungen im Bereich der Nutzung von Gebäuden und Grundstücksflächen zu erfahren. Darüber hinaus werden allgemeine Anregungen und Wünsche aufgenommen.

Die Ergebnisse der Fragebogenaktion werden im Folgenden kurz dokumentiert:

- Innerhalb des Plangebietes wird der größte Teil der Hauptnutzung als Wohnen angegeben (90%). Lediglich 10% der Befragten nutzen ihr Gebäude für gewerbliche Zwecke.

- ▶ Im Gebiet bestehen zum größten Teil Gebäude mit einer Wohneinheit (56%). Vereinzelt befinden sich jedoch größere Mehrfamilienhäuser mit 12 bzw. 22 Wohneinheiten (12%).
- ▶ 10 % der Befragten geben an, in den nächsten 5 Jahren eine Umnutzung ihrer Nebengebäude (Scheunen / Schuppen) zu Wohnzwecken auf ihrem Grundstück zu planen.
- ▶ Laut Befragung planen zudem 15% der Eigentümer Umbauten / Neubauten auf dem Grundstück. Veränderungen beziehen sich u.a. auf Anbauten wie beispielsweise Balkon, Treppenhaus und Wintergarten, Umbauten die den Dachausbau betreffen sowie einen geplanten Neubau auf gleicher Stelle bzw. in zweiter Reihe. Der größere Teil der Befragten lehnt jedoch Veränderungen auf dem Grundstück ab (65 %) und gibt an Grundstücksflächen als Baulandreserve für die nächste Generation freizuhalten bzw. Veränderungen den Erben zu überlassen (25%).
- ▶ Falls eine Angabe zu Stellplätzen auf dem Grundstück angegeben wurde, befinden sich meist 2 Stellplätze / Carports / Garagen auf dem Grundstück. Im Gebiet ist zudem eine Tiefgarage vorhanden.

Die Informationen aus den Fragebögen dienen u.a. als Orientierungshilfe für die Grundzüge der Planung. Konkrete Wünsche der Betroffenen werden im Folgenden mit dargestellt und somit im Planungsprozess mit aufgenommen. Die geäußerten Wünsche wurden soweit möglich berücksichtigt.

5.4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich der Weingarter Ortsmitte. Die vorhandene Bebauung besteht im Norden überwiegend aus zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit Sattel- oder Walmdach und deren Nebenanlagen in offener bzw. im Süden in geschlossener Bauweise. Im inneren Bereich sind zum Teil großzügige Gartenflächen vorhanden, die durch die Bewohner gepflegt und intensiv genutzt werden, aber auch Bereiche die bereits durch eine Bebauung in zweiter Reihe nachverdichtet wurden. Das Wohngebiet grenzt an drei Erschließungsstraßen an: im Norden an die Schillerstraße, im Osten an die Höhefeldstraße und im Südwesten an die Bahnhofstraße.

5.4.3 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

In den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen setzt sich die Mischnutzung entlang der Bahnhofstraße fort. Durch die Nähe zum Ortszentrum befinden sich

im nahen Umfeld und in geringer Entfernung diverse Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen sowie Gastronomien. Der Bahnhof ist in geringer fußläufiger Entfernung vom Plangebiet zu erreichen.

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung und weitere Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich der Bahnhof-, Schiller-, Höhefeldstraße hergestellt werden. Durch die angestrebte moderate Nachverdichtung im Innenbereich, werden weitere Flächenversiegelungen im Außenbereich vermieden. Neben der Entwicklung der Wohnfunktion, sollen Einzelhandels- und Gewerbenutzungen im Plangebiet nicht eingeschränkt werden.

Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung eine behutsame Nachverdichtung zu gewährleisten.

Folgende Planungsgrundsätze sollen dabei berücksichtigt werden:

- ▶ Ermöglichung eines moderaten urbanen Bereichs mit einem Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und kulturellen Einrichtungen.
- ▶ Stärkung der Ortskernfunktion.
- ▶ Die Planung soll möglichst konfliktfrei in die umgebende Nutzungsstruktur eingegliedert werden und auf die bestehenden Vorgaben (Bestandsbebauung) reagieren.
- ▶ Die charakteristische und die Ortsbild prägende geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Bahnhofstraße soll baurechtlich gesichert werden.
- ▶ Die Regelungen bezüglich der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude, sowie bezüglich Dachneigung und Dachform sollen ein harmonisches Erscheinungsbild im Ortskern gewährleisten. Dabei soll sich die Bebauung in der zweiten Reihe deutlich der Bebauung in der ersten Baureihe unterordnen.
- ▶ Die Entwicklung und Neugestaltung der Gebäude und Freiflächen muss insbesondere die Integration in die umgebenden Wohnnutzungen erreichen (behutsame Nachverdichtung).
- ▶ Durch eine möglichst verdichtete Bebauung (Nachverdichtung in der zweiten Reihe) und unversiegelte Stellplatzflächen soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden.

- Dauerhafte Sicherung des vorhandenen Grüngürtels in den hinteren Teilflächen der Grundstücke zur Erhaltung der Wohnqualität.
- Die Bebauung sowie ihre Erschließung soll den Prinzipien der Flächen- und Kostenminimierung folgen.

6.2 Nutzungskonzept

Innerhalb des Geltungsbereiches soll im Sinne einer "nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege" das Miteinander von Wohnen und Arbeiten im innergemeindlichen Bereich ermöglicht werden. Dabei soll die vorhandene Wohnnutzung in dem Plangebiet sowie der Gebietscharakter mit den offenen Baustrukturen und großzügigen Gartenbereichen erhalten bleiben. Bei zukünftigen Planungen soll die städtebauliche Verträglichkeit geregelt und einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorgebeugt werden. Gleichzeitig soll der vorhandene Grüngürtel in den hinteren Teilflächen der Grundstücke zur Erhaltung der Wohnqualität gesichert werden.

Eine behutsame Nachverdichtung soll gewährleistet werden, einerseits durch eine kontrollierte Bebauung in zweiter Reihe, andererseits durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten beim Ausbau des Dachgeschosses. Die Bebauung in zweiter Reihe soll in Maß und Kubatur der ersten Reihe untergeordnet sein. Dadurch wird in einer kontrollierten Nachverdichtung ein zeitgemäßes Wohnen langfristig sichergestellt.

Neben der Unterstützung der Wohnfunktion, soll die Einzelhandels- und Gewerbenutzung nicht eingeschränkt werden. Dabei sollen die Betriebe und Einrichtungen im Plangebiet zeitgleich die Wohnfunktion nicht wesentlich stören. Das Zusammenwirken verschiedener Nutzungen bestimmt den Charakter und die Qualität im gewachsenen Ortskern.

6.3 Erschließungssituation

6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Wohngebiet wird wie im Bestand weiterhin über die Schillerstraße im Norden, die Höhefeldstraße im Osten und die Bahnhofstraße im Südwesten erschlossen.

Entlang der Verkehrsflächen sind zum Teil öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Diese bleiben in ihrer Funktion erhalten. Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs sind durch die Planung keine Änderungen angedacht, an die derzeitige ÖPNV-Struktur wird festgehalten.

6.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Der Fußweg der nordwestlich durch das Plangebiet verläuft, und die Schillerstraße mit der Bahnhofsstraße verbindet, bleibt weiterhin erhalten. Er ist zusätzlich auch für den Radverkehr nutzbar.

6.4 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind Ver- und Entsorgungssysteme bereits vorhanden. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel ist somit über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Verkehrsflächen möglich.

6.5 Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits überbaut. Die vorhandenen Gärten werden durch die Bewohner intensiv genutzt. Die Freiflächen der Baugebiete (innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) sind entsprechend der textlichen Vorschriften zu begrünen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünavorschriften ausgenommen. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine Entsiegelung im Bereich der Stellplätze, Zufahrten und Wege verfolgt, um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Zusätzlich werden 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 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

6.6.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der derzeit bereits bestehenden Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung wird als Art der baulichen Nutzung für das Gebiet ein **urbanes Gebiet (MU)** festgesetzt. Im urbanen Gebiet sollen unterschiedliche Arten der baulichen Nutzungen zulässig sein. Die Bandbreite reicht von Wohnungen über Gewerbebetriebe bis hin zu sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen.

Um Störungen durch gebietsfremde Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zu verhindern, sind diese nicht zulässig. Die wertvollen Innenbereichsflächen sollen den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden. Im MU sind ebenso Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig, da sie negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen. Zum Schutz des Gebietscharakters sind solche Betriebe im urbanen Gebiet ausgeschlossen.

Von einer gebäudebezogenen Festsetzung bezüglich der Aufteilung der Wohn- und gewerblichen Nutzung wird abgesehen, um die derzeitige Struktur im Plangebiet zu sichern und eine Flexibilität zu erhalten.

6.6.2 Maß der baulichen Nutzung

■ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) vermeidet eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Gebiet und erfolgt analog der bestehenden Bebauung. Durch die GRZ von 0,6 im gesamten Plangebiet werden die Grundstücke für den Gebietstyp nicht zu stark verdichtet.

■ Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik der urbanen Gebiete erhalten bleiben.

■ Höhe baulicher Anlagen

Damit sich die Nachverdichtung in das Erscheinungsbild des Ortes harmonisch einfügt und städtebaulich vertretbar ist, soll sich die Bebauung in der zweiten Reihe deutlich der ersten Baureihe unterordnen. Diese Planungsansicht ist als Anlage 1 zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zugefügt worden.

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 Nachverdichtung und Höhenentwicklung in bestimmten Teilbereichen des Gemeindegebietes, z.B. mit entsprechender Straßenbreite grundsätzlich erhöht werden kann. Dazu zählt auch das Plangebiet entlang der Bahnhofstraße. Bezugnehmend auf den Beschluss wird die Wand- bzw. Gebäudehöhe in der ersten und zweiten Baureihe entlang der Bahnhofstraße erhöht.

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung der 2. Reihe in Bezug auf die Bebauung in der 1. Reihe dauerhaft zu regeln und gleichzeitig eine unmaßstäbliche Entwicklung der Gebäudekubaturen zu verhindern, ist die Gebäudehöhe der 2. Baureihe bei den Hauptgebäuden auf maximal 8,50 m und im Bereich der Bahnhofstraße auf 10,00 m festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe bei den Hauptgebäuden in 2. Reihe beträgt 5,00 m bzw. 6,00 m, im Gegensatz zu der maximal zulässigen Wandhöhe bei den Hauptgebäuden in 1. Reihe (Bahnhofstraße 10,0 m sowie Schiller-, und Höhefeldstraße 7,50 m). Somit sollen die Gebäude in der 2. Reihe das Gesamtmaß der Gebäude in der 1. Reihe nicht überschreiten.

6.6.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH) auf maximal 1,00 m, im vorderen Bereich bezogen auf die Höhenlage des öffentlichen Gehwegs, im rückwärtigen Bereich bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes, sichert ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten.

6.6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

■ Bauweise

Die Festsetzungen der unterschiedlichen abweichenden Bauweisen (vgl. § 22 Abs. 4 BauNVO) im MU 1a, MU 1b, MU 2b und MU 3 sichern langfristig die vorhandene Wohnbebauung in ihrer bestehenden Baustruktur. Gleichzeitig wird dadurch Flexibilität in der Planung gewährleistet.

Die abweichende Bauweise **a2** im MU 2a orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und fasst durch die klar geschaffene Raumkante den öffentlichen Verkehrsraum ein. Eine geschlossene Raumkante kann auch aus Lärmschutzgründen vorteilhaft für die zweite Reihe-Bebauung sein.

■ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung von Baufenstern über mögliche Grundstücksgrenzen hinaus wird eine flexible, an die Bedürfnisse zukünftiger Eigentümer und Benutzer angepasste Bebauung ermöglicht.

Um das historisch gewachsene Straßenbild mit der Straßenrandbebauung der Bahnhofstraße, die eine hohe Bedeutung für die Erreichbarkeit des Ortszentrums genießt, dauerhaft zu erhalten und zu sichern, wird entlang der Bahnhofstraße eine Baulinie festgesetzt. Eine geringfügige Abweichungsmöglichkeit von der Baulinie ist zur Flexibilisierung der genauen Anordnung konkretisiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Innerhalb der Baugrenzen werden 1. und 2. Baureihe teilweise durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen definiert. Um eine ausreichende Besonnung zu garantieren und eine bauliche Qualität zu schaffen, ist zwischen Vordergebäude und 2. Reihe Bebauung ein Mindestabstand einzuhalten.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken, werden nicht überbaubare Grundstücksflächen im hinteren Bereich der Gebäude ausgewiesen. Die Flächen sind – soweit sie nicht durch zulässige Nebenanlagen und Wege etc. überbaut sind – gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Terrassen sind aus Gründen des Bodenschutzes mit wasserdurchlässigen Belägen (mindestens 25% Fugenanteil) oder als Erdwege anzulegen.

Durch die Zulassung von überdachten Terrassen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität durch die ver-

besserte Nutzung des Gartens erzielt. Um dabei einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gartenbereichs entgegenzutreten, wird die maximale Tiefe der Terrassen begrenzt festgesetzt. Feste Überdachungen der Terrassen sind als Verschattung zugelassen. Wintergärten und Balkone sind zum Vermeiden einer unkontrollierbaren Versiegelung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht erlaubt, da dadurch der Baukörper ausgedehnt und damit Wohnfläche dazugewonnen wird.

■ **Stellung der baulicher Anlagen**

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraums entlang der Schiller-, Höhefeld- und Bahnhofstraße wird die Stellung der baulichen Anlagen entsprechend der festgesetzten Hauptfirstrichtungen definiert. Untergeordnete Nebenfirste dürfen dabei im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung stehen. Die Gebäudefronten entlang der Erschließungsflächen geben ein einheitliches Bild wieder und fassen den Straßenraum ein.

6.6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Die Begrenzung der Zufahrten aus dem öffentlichen Raum dient dazu, dass bei einer rückwärtigen Neubebauung oder Umnutzung keine zusätzlichen Zufahrten auf den Grundstücken entstehen. Hierdurch soll zum einen dem Verkehrsfluss Rechnung getragen und das straßenraumbegleitende öffentliche Parken nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Zum anderen wird so einer stärkeren Versiegelung vorgebeugt. Durch die Festsetzung wird auch privaten Parkständen vorgebeugt, bei denen mehrere PKW senkrecht oder längsseitig direkt aus dem Straßenraum auf dem Grundstück geparkt werden.

Zwecks Flexibilität der Grundstücksnutzung, sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – mit Ausnahme im Bereich, der von der Bebauung freizuhalten ist – zugelassen. Ebenso sind untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. § 5 Abs. 6 LBO zulässig.

Für die Sicherung der Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser, sind hierfür notwendige Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.

6.6.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Durch die Zulässigkeit von Gehwegen, Radwegen, Grundstückszufahrten, Parkplätzen, Versorgungsflächen und Grünflächen in der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.

Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche "Fußgänger und Radfahrer" werden die Fuß- und Fahrradverbindungen zu dem Plangebiet und darüber hinaus gewährleistet. Zur Begrünung der Verkehrsflächen sind Grünflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

6.6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt bzw. 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

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belägen auszuführen. Dadurch soll eine vollständige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden.

Aufgrund verbleibender luftgefüllter Poren bei der Durchsickerung ist nur etwa 50% des Porenraums für die Wasserbewegung verfügbar (Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen, FGSV, 1998). Um dementspre-

chend dauerhaft eine Ableitung der Bemessungsregenspende für flächenhafte Versickerung ohne Speichermöglichkeit vom 10 min Regen nach ATV-Arbeitsblatt A 138 von umgerechnet 270 l/(s x ha) zu erreichen, ist ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert k_f von mindestens $5,4 \times 10^{-5}$ m/s angesetzt.

■ **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.

■ **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen insektenfreundliche Leuchtmittel mit einem geringen UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000° K zu verwenden. Zum Schutz der Insekten werden zudem eingehauste Lampen empfohlen.

■ **Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild und zur inneren Durchgrünung des Plangebietes sind mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Das Anpflanzen von einem einheimischen Baum bzw. zwei einheimischen Sträuchern pro Grundstück soll zudem eine Begrünung durch Baum- und Strauchpflanzung gewährleisten. Durch die Festsetzungen werden diese Flächen für die Bewohner des Gebietes aufgewertet und leisten zusätzlich einen Beitrag zur Natur. Eine Aufwertung erfolgt nicht nur optisch, sondern auch in Form von Erholung und der gärtnerischen Nutzung durch die Anwohner.

Koniferen sind aus gebietsgestalterischen Gründen und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, um Grünflächen mit ortsunüblichen Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögeln und Schmetterlingen, Vögel) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Vereinheitlichung bzw. Uniformierung der Gärten bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese nicht als not-

wendige Anpflanzung gemäß 1.7.5 angerechnet werden, damit die landschaftstypischen Pflanzenarten (siehe unter Hinweise A-4) im ausreichenden Umfang etabliert werden können.

Zur Sicherung einer straßenbegleitenden Begrünung und Gestaltung der Straßenräume ist der festgeschriebene Mindestanteil der öffentlichen Verkehrsfläche an der Gesamtfläche zu begrünen.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit ist das Roden von Gehölzen nur innerhalb eines bestimmten Zeitraums (von 1. Oktober bis 28./29. Februar) zulässig.

6.6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr im Umfeld des Plangebietes durchgeführt worden. Die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse sind unter Anlage B-6 (Fachbeitrag Schall) zu finden.

Die Geräuschbelastungen durch den vorhandenen Straßenverkehr der Bahnhof-, Schiller- und Höhefeldstraße werden an den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ermittelt und auf Basis der DIN 18005 bewertet.

- ▶ im MU 3 Beurteilungspegel von bis zu 61,1 / 53,9 dB(A) tags / nachts entlang der Schillerstraße (vgl. IO-1),
- ▶ im MU 2a Beurteilungspegel von bis zu 64,0 / 54,6 dB(A) tags / nachts entlang der Bahnhofstraße (vgl. IO-3),
- ▶ im MU 2a Beurteilungspegel von bis zu 57,0 / 48,1 dB(A) tags / nachts entlang der Höhefeldstraße (vgl. IO-6),
- ▶ im MU 1a Beurteilungspegel von bis zu 60,6 / 51,3 dB(A) tags / nachts am Bestandsgebäude an der nach Nordosten orientierten Fassade (vgl. IO-11) und
- ▶ im MU 2b Beurteilungspegel von bis zu 42,6 / 42,7 dB(A) tags / nachts am Bestandsgebäude an der nach Südosten orientierten Fassade (vgl. IO-12).

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts am nordöstlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes überschritten werden. Im MU 1a im nordöstlichen Bereich an den zur Schillerstraße orientierten Gebäudefassaden werden die maßgebenden Orientierungswerte um bis zu 0,6 dB(A) am Tag und bis zu 1,1 dB(A) in der Nacht überschritten. Im MU 2a im nordwestlichen Bereich des Plangebietes an

der zur Bahnhofstraße orientierten Gebäudefassade werden die maßgebenden Orientierungswerte um bis zu 4,0 dB(A) am Tag und bis zu 4,6 dB(A) in der Nacht überschritten. Im MU 3 im nördlichen Bereich an den zur Schillerstraße und Bahnhofstraße orientierten Gebäudefassaden werden die maßgebenden Orientierungswerte um bis zu 1,1 dB(A) am Tag und bis zu 3,9 dB(A) in der Nacht überschritten. Im MU 1b und MU 2b in den nach innen orientierten Baugebieten sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte festzustellen.

Auf Grund der verbleibenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind im MU 1a im nordöstlichen Baugebiet, im MU 2a im nordwestlichen Baugebiet sowie im MU 3 im nördlichen Baugebiet Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Im vorliegenden Fall einer innerstädtischen Bebauung lassen sich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand am Fahrbahnrand der Bahnhof-, Schiller-, Höhefeldstraße nicht umsetzen. Zudem wäre deren abschirmende Wirkung bei ggf. städtebaulich gerade noch vertretbaren Höhen von etwa 3 m im Wesentlichen beschränkt auf das Erdgeschoss.

Eine weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes ist die Anordnung von möglichst langgezogenen, geschlossenen Gebäuderiegeln, welche die Geräuscheinwirkungen an rückwärtig gelegenen Gebäuden oder innenliegenden Höfen reduzieren. Der Bebauungsplanentwurf greift diese Maßnahme dahingehend auf, als dass der Erhalt der Bestandsgebäude einen nahezu durchgehenden Baukörper entlang der Bahnhofstraße ermöglicht, der abgeschirmte und ruhige rückwärtige Bereiche im Plangebiet schafft.

Bei hohen Geräuscheinwirkungen an bestimmten Gebäudefassaden, die über den Schwellenwerten einer Gesundheitsbeeinträchtigung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht liegen, besteht die Möglichkeit, die Anordnung von besonders schutzbedürftigen Räumen wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmern an diesen Fassaden auszuschließen bzw. eine Orientierung der notwendigen Fenstern nach weniger hoch belasteten Fassaden durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln. Geräuscheinwirkungen von über 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht treten im Plangebiet nicht auf. Eine derartige Festsetzung ist daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Für die Bereiche, in denen Beurteilungspegel am Tag bzw. in der Nacht vorliegen, welche die gebietsspezifischen Orientierungswerte überschreiten, wird daher die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1:

´Mindestanforderungen´ und Teil 2 ´Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen´ vom Januar 2018. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten und ihrer tageszeitlichen Nutzung genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt sich hier aus der energetischen Summe des Verkehrslärms unter Addition eines Zuschlags von 3 dB(A).

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden in den in der Planzeichnung festgelegten Bereichen des MU 1 entlang der Schillerstraße und des MU 2 entlang der Bahnhofstraße wird darüber hinaus empfohlen, den passiven Schallschutz entsprechend des ermittelten Außenlärmpegels zu dimensionieren.

An den in der Nacht zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen ist die Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen.

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 Bebauungsplanes "Bahnhof-, Schiller-, Höhefeldstraße" überein (s. Teil B - 1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich im Maßstab 1:1.000 (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 städtebauliche Einbindung vorhandener und neuer Baukörper in die umgebende Bebauung bzw. die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt.

7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

■ Fassaden- und Wandgestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern und neu geplante Baukörper in die Umgebung einzubinden, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Farbtöne gestellt. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften sowie Metall- und Kunststoffmaterialien ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

Auch werden schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben 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 und Firstrichtung

Die Festsetzung zur Dachneigung, Dachform, Firstrichtung, Dachaufbauten und Dacheindeckung sind dem Gebietscharakter nachempfunden. Zudem sichern die

Vorgaben eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung, ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Zur gestalterischen Integration in das Ortsbild orientiert sich die Festsetzung der Dacheindeckung einerseits an der umgebenden Bebauung, andererseits ermöglicht sie ausreichende Spielräume für eine individuelle Gebäudegestaltung. Dabei beinhaltet das Farbspektrum Rot, Braun und Grau auch die hellen bis ganz dunklen Töne der vorgeschriebenen Farben. Die Verwendung von glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Von der Festsetzung ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, wird die Begrünung der Flachdächer bei Garagen, Carports und Nebenanlagen festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Für den Fall, dass auf dem Flachdach Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie vorgenommen werden sollen, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung entbunden werden.

Durch die Zulässigkeit der Dachaufbauten wird eine Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht, die durch eine kontrollierte Aufstockung oder Umnutzung des vorhandenen Dachgeschosses ein zeitgemäßes Wohnen gewährleistet.

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

■ Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um auch in Zukunft eine Durchgrünung im Plangebiet sicherzustellen und die Versiegelung zu beschränken, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestanteil von 70% zu begrünen. Durch die Begrünung wird zudem das Kleinklima im Plangebiet positiv beeinflusst sowie ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld erreicht.

■ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen sollen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken einsehbare dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter eingehaust oder eingegrünt werden.

■ 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 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden grundsätzlich nicht ausgeschlossen, jedoch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in ihrer Lage, Anzahl und Größe auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass der Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

Lichtwerbung und ihre Tragekonstruktion können die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören und sind daher auf ein angemessenes Maß und in ihrer Art beschränkt. Um Störungen oder Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und der Wohnqualität zu vermeiden, sind wechselnde oder bewegte Lichtwerbung unzulässig. Durch die Vorgaben im Bebauungsplan werden mit dem Ortsbild unverträgliche Warenautomaten ausgeschlossen.

7.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Private Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Um eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum zu verhindern, wurde die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit, die mehr als 40 m² Wohnfläche aufweist, auf 2 Stellplätze festgesetzt. Ausgenommen werden hiervon kleinere Wohnungen (bis zu 40 m²), die üblicherweise als Einpersonenhaushalte genutzt werden und bei denen daher ein Stellplatz als ausreichend erachtet wird.

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.

Innerhalb der angrenzenden Straßen zum Plangebiet sind öffentliche Parkflächen ausgewiesen. In der Höhefeldstraße wird auf dem Gehweg geparkt. Private Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen, öffentliche Parkplätze sind nicht darauf anrechenbar.

Im Bereich der Bahnhof-, Schiller- und Höhefeldstraße ist die Auslastung der öffentlichen Stellplätze an den Wochenenden oder unter der Woche bereits relativ hoch. Durch den Bebauungsplan wird eine zweite Reihe Bebauung zugelassen. Die vorderen Bestandsgebäude weisen zum Teil keine Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nach. Um durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine Verschärfung der Parksituation im öffentlichen Raum durch die Nachverdichtung in der zweiten Reihe zu verhindern, wird im Bebauungsplan eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stlp/WE ($> 40 \text{ m}^2$) geregelt. Damit soll auch dem Ziel des Mobilitätskonzeptes – den öffentlichen Raum von zusätzlichem Parken zu entlasten und allen Verkehrsteilnehmern (Fußgänger und Radfahrer) zur Verfügung zu stellen – entsprochen werden. Trotz des Ziels der Gemeinde, den Fuß- und Radverkehr zu fördern und den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, ist der PKW-Bestand pro 1.000 EW in Weingarten in den letzten 10 Jahren um ca. 10 % gestiegen. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse soll im innerörtlichen und dicht bebauten Bereich nun eine erhöhte Stellplatzverpflichtung zu Grunde gelegt werden. Durch die Nachverdichtung im Plangebiet soll es zu keiner Behinderung des Verkehrsflusses oder der Sicherheit durch Falschparker im öffentlichen Raum entstehen.

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 m² 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 Versiegelung und bestehenden Nutzungen, sowie der vorhandenen und geplanten Freiflächen (Gärten) 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 die Hinweise zum Artenschutz (s. A-5) verwiesen.

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

Flächenverteilung	m²
Urbanes Gebiet (MU)	13.415
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.200
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgänger und Radfahrer"	70
Gesamt	14.685

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Fachbeitrag Schall

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 (BGBl. 1991 I S. 58), 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 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

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), zuletzt 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. 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), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

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

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan Nr. 58 und den örtlichen Bauvorschriften "Bahnhof-, Schiller-, Höhefeldstraße"

1	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	05.08.2013
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	08.08.2013
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Vorentwurf	am	23.09.2019
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	23.09.2019
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	26.09.2019
2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	07.10.2019 08.11.2019
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	01.10.2019 08.11.2019
3	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	26.10.2020
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	26.10.2020
3.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	19.11.2020
3.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	26.11.2020 07.01.2021
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	23.11.2020 07.01.2021
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO	am	

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 58 sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Bahnhof-, Schiller-, Höhefeldstraße”

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, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBL S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan Nr. 58 “Bahnhof-, Schiller-, Höhefeldstraße” 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, M 1:500
A - 4	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 Fachbeitrag Schall
- B - 7 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 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

Eric Bänziger, Bürgermeister