

Gemeinde Weingarten (Baden)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 “Sebold-Areal”

– Fassung zur Satzung –

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (RgBm.)

M.Sc. Erika Bierich

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Gemeinde Weingarten (Baden)

im Juli 2021

Inhalt

Teil A Bestandteile

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

Teil B Begründung

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

Anlagen

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

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- ▶ Anlagen für Verwaltungen,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen.

1.2 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.

Die Grundstücksflächen des WA 1, WA 2 und WA 3 werden hinsichtlich der GRZ zusammenfassend betrachtet.

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

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

insgesamt bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden, wenn oberirdische Stellplätze mit wasserdurchlässigen, begrünten Belägen mit einem Fugenanteil von mindestens 25% (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Öko- oder Fugenpflaster) ausgeführt werden und mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen angelegt werden. Extensiv oder intensiv begrünte Dachflächen sind darauf anrechenbar.

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) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

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 oder Attika.

Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe ist die zeichnerisch festgesetzte Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsstraße.

Die Gebäudehöhe darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem besonderem Nutzungszweck 'Aufbauten auf dem Dach' (AD) durch Nebenanlagen, bauliche Anlagen und sonstigen Aufbauten auf dem Dach bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² um maximal 2,30 m überschritten werden, sofern die Abstandsflächen eingehalten werden.

Die Gebäudehöhe darf zudem durch Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie ohne Flächenbegrenzung um höchstens 1,0 m überschreiten.

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

1.3.1 Bauweise

WA 1/2/3

offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Dabei darf die Länge der Hausformen - ohne Berücksichtigung von Balkonen - höchstens 50 m betragen.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

In der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem besonderem Nutzungszweck 'Terrassen/Balkone' sind Hausterrassen und Balkone zulässig. Innerhalb dieser Fläche dürfen auch überdachte Fahrradabstellplätze ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem besonderem Nutzungszweck 'Aufbauten auf dem Dach' ('AD') sind Nebenanlagen, bauliche Anlagen und sonstigen Aufbauten auf dem Dach bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen, sofern die Abstandsflächen eingehalten werden.

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

Oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür jeweils festgesetzten Flächen zulässig.

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

Wärmetauscher haben einen Mindestabstand von 2,5 m von der Nachbargrundstücksgrenze einzuhalten. Bei Gebäuden, die an der hinteren Baugrenze errichtet werden, sind Wärmetauscher ausnahmsweise unmittelbar an der hinteren Haus-

wand (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) zulässig, wenn ein Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze eingehalten werden kann.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

In der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für eine Lärmschutzwand ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,8 m über Gelände im Südwesten und Südosten entlang der Ringstraße festgesetzt.

Zum Schutz baulich verbundener Außenbereiche vor den Verkehrslärmimmissionen sind an den zwei südlichen Gebäuden auf der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "aktiver Lärmschutz" gekennzeichneten Fassade Balkone und Dachterrassen nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig. Ausnahmsweise sind hier dennoch Außenwohnbereiche zulässig, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des baulich verbundenen Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Der Nachweis kann entfallen, wenn eine geschlossene Brüstungshöhe von mindestens 1,2 m über Fertigboden der Balkone bzw. von mindestens 1,0 m über Fertigboden der Dachterrasse vorliegt.

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.5.5 (erschieden im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. 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 nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile

können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

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

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

1.6 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)

1.6.1 Bodenschutz

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

1.6.2 Wasserdurchlässige Materialien

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

1.6.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.6.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Vegetationsflächenanteil und Bäume

Die Grundstücksflächen sind im gesamten WA (WA 1, WA 2 und WA 3) zu minde-

stens 20 % als Vegetationsflächen anzulegen. Gründächer sind darauf anrechenbar.

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

Ausnahmen von dieser Erhaltungsbindung sind zulässig, wenn schwerwiegende Gründe der Verkehrssicherheit vorliegen. In diesen Fällen ist an geeigneter Stelle innerhalb des Geltungsbereichs eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

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

▪ **Erhalt von Bepflanzungen**

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

1.6.5 Artenschutz

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

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

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

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

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

2.1.2 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben.

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

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

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

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Grundstücksflächen sind im gesamten WA (WA 1, WA 2 und WA 3) mit einem Flächenanteil von mindestens 20 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu

unterhalten. Dabei können begrünte Dächer mit zur Vegetationsfläche hinzugezählt werden.

Stein- oder Schottergärten sind ausgeschlossen.

2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

2.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind – außer zur Lärmabschirmung im WA 1 – 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 an der Stätte der Leistung zulässig. Für jede Laden-/Gewerbeeinheit ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.

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

Zusätzlich ist eine Sammelwerbeanlage in Form einer Werbestele am Gebietszugang mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und 1,0 m Breite zugelassen, wenn sie die Einsehbarkeit des öffentlichen Straßenraumes nicht verhindert. Sie dient für Werbezwecke der zulässigen Nutzungen / Dienstleistungen im Gebiet.

Lichtwerbung 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 mit mehr als 40 m² Wohnfläche 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.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

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

Baugründung / Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort 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. Für das Plangebiet liegt bereits ein geotechnisches Gutachten vor, welches bei der Gemeinde Weingarten eingesehen werden kann.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

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

Altlasten

Im Rahmen der geplanten Umnutzung der Grundstücke im Plangebiet wurden auf dem Areal außerhalb des ehemaligen Schreinereibereiches Bodenschichten abfalltechnisch orientierend untersucht und Mischproben entnommen.

Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse ist das Bodenmaterial der Mischprobe MP1 aus dem Tiefenbereich zwischen 0 – 1.2 m u. GOK der Qualitätsstufe Z 1.2

gemäß VwV Boden zuzuordnen. Das Bodenmaterial der Mischprobe MP2 aus dem Tiefenbereich zwischen 0.5 –3.8 m u. GOK ist in die Qualitätsstufe Z 0 gemäß VwV Boden einzustufen. Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass etwaiger Bodenaushub zumindest aus oberflächennahen Auffüllungsschichten unter Umständen nur eingeschränkt verwertbar ist. Es wird eine baubegleitende abfalltechnische Deklaration anfallender Aushubmassen empfohlen.

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. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen. Die für die Auswertung benötigten Formulare können unter der Homepage www.rp-stuttgart.de (→ Service → Formulare und Merkblätter) abgerufen werden.

Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

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

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

Ist eine satzungsgemäße Abholung von Sperrabfällen an der Grundstücksgrenze nicht möglich, sind diese Abfälle an der nächsten Durchfahrtsstraße bereitzustellen.

len. Für die rückwärtige Bebauung (2.Reihe) sind Abfälle im Rahmen der öffentlichen Abfuhr über das Vorderhaus (1. Reihe) bzw. bei ausreichender Gehwegbreite auf den öffentlichen Flächen neben der Fahrbahn vorzusehen.

Hochwasser

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

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

Niederschlagswasser

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

Brandschutz / Löschwasserversorgung

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.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 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.

Pflanzliste

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

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

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

Zur Auswahl stehen einheimische Bäume und Sträucher, wie beispielsweise:

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

| | |
|------------|--|
| Obstbäume: | Hochstämme regionaltypischer Obstorten |
| Sträucher: | Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) 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 erforderlich.

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

Schadensvermeidung Leitungen

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

Bei wesentlichen Änderungen sowie bei anderen Maßnahmen, die die Versorgungsleitungen tangieren können, sind die Firmen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen und Lagepläne einzuholen.

Auf die Baumschutzverordnung, die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 und die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom wird hingewiesen.

Energie und Klimaschutz

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

DIN-Vorschriften

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN

4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall (Anlage B-7) sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 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 27

1. Anlass der Planung. 27

2. Verfahren 27

3. Räumlicher Geltungsbereich 28

4. Einordnung in übergeordnete Planungen 28

4.1 Landesentwicklungsplanung. 28

4.2 Regionalplanung 29

4.3 Flächennutzungsplanung. 29

4.4 Verbindliche Bauleitplanung. 29

5. Bestandsanalyse. 30

5.1 Gelände 30

5.3 Erschließungssituation. 31

5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen 32

6. Ziele der Planung. 33

6.1 Grundzüge der Planung 33

6.2 Vorhabenplanung 33

6.3 Erschließungssituation. 34

6.4 Ver- und Entsorgung. 35

6.5 Grünordnung 35

6.7 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen 36

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften. 43

B - 3: Umweltbelange 47

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

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

Vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum sowie der Maßgabe das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung umzusetzen soll im Bereich nördlich der Ringstraße eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Für die Fläche liegt eine konkrete Planung vor. Vorgesehen wird ein Abriss der bestehenden Gebäude auf den Grundstücken mit den Flurstücken Nrn. 13376, 13376/1, 13376/2 und 13376/4 mit anschließender Neuerrichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit (Dach-)Terrassen und Balkonen. Innerhalb des Plangebietes werden oberirdische Stellplätze und Fahrradabstellplätze untergebracht.

Die Realisierung der Bebauung soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB planungsrechtlich ermöglicht werden. Um das geplante Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, zukünftige Nutzungsoptionen im Plangebiet zu definieren sowie das Gebiet städtebaulich und funktional neu zu ordnen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahren

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 "Sebold-Areal" mit einer Größe von 3.650 m² handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

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

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

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche liegt weit unterhalb der § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m². Bei Betrachtung der maximal zulässigen Grundfläche beider Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 72 "Sebold-Areal" und der im räumlichen Zusammenhang zu betrachtende Bebauungsplan Nr. 71 "Schlimm-Areal") wird der untere Schwellenwert von 20.000 m² unterschritten.

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

Auch im Bebauungsplan der Innenentwicklung ist der Belang des Artenschutzes maßgeblich zu behandeln. Da die Planung den Abbruch des heutigen Bestandes voraussetzt, wird zur Abschätzung der potenziellen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten wurde durchgeführt (vgl. Anlage B-6 Fachbeitrag Artenschutz).

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

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.650 m² mit den Flurstücken Nrn. 13376, 13376/1, 13376/2, 13376/3 und 13376/4 sowie teilweise das Flurstück Nr. 13370 (Ringstraße). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) dargestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Gemeinde Weingarten im Mittelbereich Karlsruhe in der Randzone um den Verdichtungsraum Karls-

ruhe / Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein entlang der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Bruchsal - Wiesloch/Walldorf - Heidelberg.

4.2 Regionalplanung

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

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

4.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im "Flächennutzungsplan 2010, 3. Aktualisierung" des Nachbarchaftsverbandes Karlsruhe, rechtsgültig seit 24.07.2004, aktualisiert im Januar 2012, als gemischte Baufläche im Bestand und im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebiet als gewerbliche Baufläche im Bestand ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan befindet sich weitere gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen im Bestand.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplans "Bruch östlich I" mit seinen Änderungen (1. Änderung, rechtskräftig seit 1994 und 2. Änderung, rechtskräftig seit 1997) (siehe Abb.1).

Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht im nun mehr durch Wohnbebauung geprägten Bereich einen Gewerbebetrieb. Es wird ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,4, einer offenen Bauweise und einer Dachneigung von 20 ° - 35° festgesetzt. Die Unterscheidung erfolgt im Bereich der Wandhöhe, der Zahl der Vollgeschosse und GFZ: Im vorderen Bereich zur Ringstraße hin werden zwei Vollgeschosse, eine maximale Wandhöhe von 5,65 m und eine GFZ von 0,8 geregelt, im hinteren Bereich sind nur ein Vollgeschoss, mit einer maximalen Wandhöhe von 4,20 m und eine GFZ von 0,4 zulässig. Für das Gewerbegebiet gilt ein eingeschränk-

ter Emissionspegel (Emissionspegel, der für einen Betrieb der Holzbe- und -verarbeitung im handwerklichen Sinne üblich ist.). Nördlich des Plangebietes werden Mischgebiete mit einer eingeschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,3 in einer Einzelhaus-Bauweise geregelt.



Abb. 1: Überlagerung des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 72 (blau) mit dem Bebauungsplan "Bruch östlich I"

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Bruch östlich I" und seine Änderungen werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 "Sebold-Areal" und der örtlichen Bauvorschriften dazu nach dessen Inkrafttreten ersetzt. Die Festsetzungen im übrigen Bereich des Bebauungsplanes "Im Bruch östlich I" werden nicht berührt und bleiben somit als eigenständige Festsetzungen bestehen.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben und überwiegend bebaut bzw. versiegelt.

5.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 26.09.2020), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50 und HQ100 vorhanden. Das Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb einer Überflutungsfläche von Extremhochwasser (HQ_{extrem}¹⁾, z.T. innerhalb eines geschützten Bereichs.

5.3 Erschließungssituation

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

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

Im öffentlichen Straßenraum ist – östlich vom Plangebiet – entlang der Ringstraße ein straßenbegleitendes Parken möglich, hier sind seitliche öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Im Plangebiet selbst sind entlang der Ringstraße keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die etwa 50 m entfernte Bushaltestelle "Tabakschopf" zu erreichen. Die Haltestelle wird von der Buslinie 121 (Blankenloch - Staffort - Weingarten - Jöhlingen) bedient, die auch den Bahnhof Weingartens ansteuert. Zukünftig wird die Haltestelle zudem von der Buslinie 159 (Wössingen - Jöhlingen - Berghausen) angefahren. Dadurch ergeben sich weitere Fahrtmöglichkeiten nach Jöhlingen und Berghausen sowie am Bahnhof Berghausen Umstiegsmöglichkeiten auf die S5 Richtung Pforzheim.

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 Hochwasserschutzrichtungen.

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: 26.10.2020).

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

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

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

5.3.4 Ver- und Entsorgung

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

5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist zum größeren Teil bereits bebaut. Neben stark versiegelten Flächen sind auch teilweise Vegetations- und Grünflächen mit Obstbäumen bzw. standortfremde Bäumen und Büschen auf dem Grundstück vorhanden.

Auf dem Gelände befindet sich ein Wohn- und Geschäftsgebäude sowie das Betriebsgebäude und die Werkstatt der ehemaligen Schreinerei Sebold, zudem offene Lagerflächen, ein Schuppen und zwei weitere Wohngebäude. Darüber hinaus sind Stellplätze und Garagen für die Wohn- und Geschäftsgebäude innerhalb des Geländes untergebracht.

5.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet wird westlich, nördlich und östlich überwiegend von einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit hauptsächlich Satteldächern umgeben. Südlich vom Plangebiet befinden sich vereinzelt gemischte/gewerbliche Nutzungen wie z.B. ein Schule für Kampfkunst und Selbstverteidigung und ein Küchenmöbelgeschäft mit Lagerhalle.

Vor allem entlang der Ringstraße befinden sich in der Umgebung zweigeschossige Gebäude, im "rückwärtigen" Bereich zur Ringstraße sind vor allem eingeschossige Gebäude in der Umgebung vorhanden.

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

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

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

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

6.2 Vorhabenplanung

Das geplante Vorhaben sieht ein verdichtetes Wohnen auf der Fläche im Plangebiet vor (siehe Abbildung 2). Konkret geplant werden fünf Mehrfamilienhäuser (Haus 1 bis Haus 5) mit insgesamt 34 oberirdischen Stellplätzen, davon sollen jeweils zwei behindertengerecht ausgeführt werden. Neben Kfz-Stellplätzen werden für das Plangebiet teilweise überdachte Fahrradabstellplätze geschaffen. Um das Vorhaben verwirklichen zu können ist zunächst jedoch ein Abriss der Bestandsgebäude erforderlich.

Die Gebäudeausrichtung der Neubauten erfolgt parallel zur Ringstraße. Jeweils drei bzw. zwei Hauptbaukörper werden hintereinander versetzt angeordnet und mit einem gemeinsamen Treppenhaus und einem barrierefreien Zugang (Aufzug) miteinander verbunden. Somit entstehen zwei senkrecht zur Ringstraße ausgerichtete Gebäuderiegel. Insgesamt sollen 16 Wohneinheiten in den fünf Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Jede Wohneinheit ist entweder mit einer Terrasse, Balkon oder einer Dachterrasse ausgestattet. Die fünf Mehrfamilienhäuser sind mit zwei Kellergeschossen (ein Kellergeschoss unter einem Gebäuderie-

gel) unterbaut. Innerhalb des Geltungsbereiches im rückwärtigen Bereich ist zudem ein Spielplatz für die Kinder im Plangebiet dargestellt.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Ringstraße. Zwischen den Gebäuderiegeln werden die Stellplätze angeordnet. Die durch eine Begrünung bzw. durch Einzelbäume eingerahmt werden sollen. Entlang der Ringstraße befinden sich vier weitere Stellplätze.

Insgesamt ist das Plangebiet durch die verdichtete Bauweise und der oberirdischen Stellplätze relativ stark versiegelt. Aus diesem Grund werden u.a. auch die Stellplätze teilversiegelt ausgeführt.

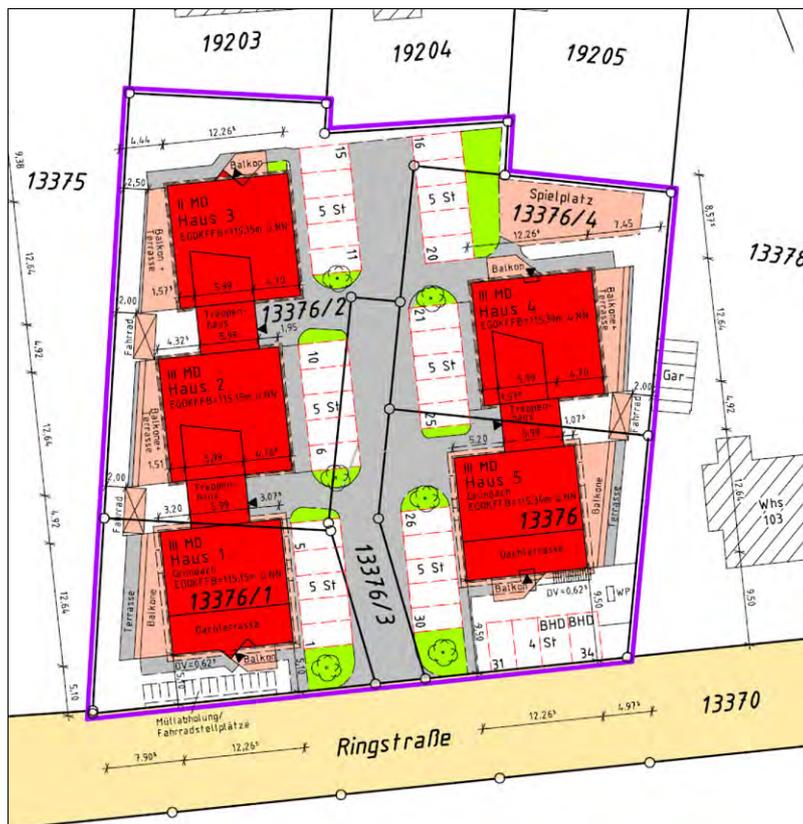


Abb. 2: Lageplan Vorhaben- und Erschließungsplan

6.3 Erschließungssituation

6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet sieht innerhalb des Plangebietes 30 private Stellplätze vor, die über eine eigene Zufahrt in der Mitte des Gebietes zu erreichen sind. Zusätzlich sind entlang der Ringstraße im südöstlichen Bereich des Plangebietes weitere vier Stellplätze vorgesehen, die direkt über die Hauptverkehrsstraße anfahrbar sind. Hierdurch fallen keine öffentlichen Stellplätze weg.

Durch den Bebauungsplan werden keine Änderung im Verlauf des fließenden Verkehrs bewirkt. Das Plangebiet ist auch weiterhin über die angrenzenden Straßen zu erreichen (siehe dazu Teil B, 5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr). Durch das Vorhaben werden bestehende öffentliche Stellplätze östlich vom Plangebiet entlang der Ringstraße in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

6.3.3 Radverkehr und Fußgänger

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

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden.

Aufgrund der hohen Versiegelung im Plangebiet wird ein Mindestanteil an Begrünung und eine teilweise Dachbegrünung im Plangebiet vorgesehen. Damit kann teilweise Regenwassers auf dem Grundstück versickert werden. Ein Großteil muss jedoch voraussichtlich in den Kanal eingeleitet werden.

6.5 Grünordnung

Das bereits heute stark versiegelte Plangebiet wird neu strukturiert, weiterhin stark versiegelt – jedoch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dichter bebaut.

Im Bebauungsplan wird ein Mindestanteil an Vegetationsfläche, soweit wasserrechtlich zulässig wasserdurchlässige Stellplätze und im WA 1 eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Zudem werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen.

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung und dem Nachweis der Stellplätze auf dem Grundstück ist jedoch mit einer weiterhin hohen Versiegelung im Plangebiet zu rechnen. Da das Plangebiet jedoch auch bereits heute stark versiegelt ist, sind in diesem Zusammenhang nur geringfügige umweltrelevante Änderungen zu erwarten.

6.6 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zwei Begehungen zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Geländes durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachliche Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind. Die zweite Begehung untersuchte insbesondere das mögliche Fledermausvorkommen im Außenbereich und im Gebäudeinneren.

Im Ergebnis sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben. Als Präventionsmaßnahmen werden Festsetzungen zum Schutz von Vögeln während der Bauphase getroffen (Fällarbeiten von Gehölzen und Abrissarbeiten an Gebäuden). Ergänzend wird auf den Fachbeitrag Artenschutz (B-6) und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-5) verwiesen.

6.7 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

6.7.1 Vorhabenbezogene Festsetzung und Art der baulichen Nutzung

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

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

Entsprechend der geplanten Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der in der unmittelbaren Umgebung größtenteils vorhandenen Wohnnutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

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

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

6.7.2 Maß der baulichen Nutzung

▪ Grundflächenzahl

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

Die zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,85 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt die sehr gute Erreichbarkeit des Plangebietes und die hierdurch beabsichtigte Nachverdichtung (inkl. der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück). Sie definiert die städtebaulich vertretbare Nachverdichtung.

Die Überschreitung der GRZ bis 0,85 ist nur dann städtebaulich verträglich, wenn oberirdische Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden und mindestens 20 % des Baugrundstücks als Vegetationsfläche (d.h. z.B. Grünfläche, Beete etc.) angelegt werden. Dazu dürfen auch begrünte Dächer zählen.

Hierdurch soll das Mindestmaß an Begrünung und Klimaschutz auch bei einer hoch verdichteten Fläche im Innenbereich gesichert werden.

▪ Zahl der Vollgeschosse

Die im Plangebiet geplanten zwei- bis dreigeschossigen Gebäude sind zum Teil höher als beispielsweise die eingeschossige Bebauung entlang der Straße im

Herrschaftsbruch. Im Bereich der Ringstraße sind jedoch auch zum Teil zweigeschossige Gebäude bzw. im östlichen Teilbereich auch dreigeschossige Gebäude vorhanden. Mit der geplanten Höhenzonierung wird eine Staffelung der Gebäude von drei Vollgeschossen entlang der Ringstraße zu zwei Vollgeschossen im rückwärtigen Bereich erreicht und somit ein weicher Übergang zu den eingeschossigen Bestandsgebäuden entlang der Straße im Herrschaftsbruch geschaffen.

Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke im Herrschaftsbruch 15 und 17 sind straßenseitig als eingeschossige Gebäude erkennbar. Aufgrund der topografischen Situation, der Dachaufbauten und der Höhe des Kellergeschosses werden diese jedoch im rückwärtigen Bereich (zum Plangebiet hin) als optisch zweigeschossiges Gebäude wahrgenommen.

Aus diesem Grund fügt sich das geplante Vorhaben in die Umgebung ein. Das höhere dritte Vollgeschoss entlang der Ringstraße wird aufgrund der vorhandenen Straßenbreite der Ringstraße als städtebaulich verträglich erachtet.

▪ Höhe baulicher Anlagen

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

Dabei sind die geplanten Gebäude zum Teil deutlich höher als die Bebauung in der Umgebung. Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich an den geplanten Neubauten und dem Ziel der Nachverdichtung unter Einhaltung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene dichte und auch höheren Bebauung zuzulassen.

Durch die vorhandene Straßenbreite der Ringstraße und der Ausgestaltung der Bestandsgebäude entlang der Straße im Herrschaftsbruch (siehe dazu Ausführungen unter Zahl der Vollgeschosse) wird Einbindung der Gebäude in die Umgebung als städtebaulich verträglich angesehen.

Um die Nutzung der Dachterrassen durch untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen bzw. Aufbauten auf dem Dach (z.B. Sauna, Außenküche, etc.) zu ermöglichen, wird hierzu eine bauliche Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu maximal 2,30 m und begrenzter Grundflächenzahl festgesetzt. Bei den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Hochbetten und Whirlpools wird die Gebäudehöhe nicht überschritten. Damit Überschreitungsmöglichkeiten der Aufbauten auf der Dachterrasse zum nächstniedrigeren Gebäude verhindert werden, erfolgt eine Verortung der Zulässigkeit.

Unberücksichtigt bei der maximalen Gebäudehöhe bleiben Möblierungen, wie z.B. Sonnenschirme.

Zwecks Flexibilität dürfen zudem Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,0 überschreiten. Hierdurch werden diese im Sinne des Klimaschutzes begünstigt.

Im Rahmen der Grundsatzentscheidung zur Innenverdichtung und Nachverdichtungspotential in der Gemeinde wurde sich intensiv mit der Fortschreibung der städtebaulichen Entwicklungsperspektiven beschäftigt und u.a. auch über die allgemeine Erhöhung der Gebäudehöhen im gesamten Gemeindegebiet diskutiert. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die Wandhöhe in der ersten Baureihe sowie die Wand- und Gebäudehöhe in der zweiten Reihe im Rahmen der Nachverdichtung und Höhenentwicklung in bestimmten Teilbereichen des Gemeindegebietes, z.B. mit entsprechender Straßenbreite grundsätzlich erhöht werden kann. Dazu zählt auch das Plangebiet entlang der Ringstraße.

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

▪ Bauweise

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

Die offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 50 m bezieht sich auf Gebäudelänge ohne Berücksichtigung der Balkone. Balkone bleiben somit bei der Bemessung der 50 m außen vor. Grundsätzlich ist somit eine Gebäudelänge mit Balkone innerhalb der Baugrenze auch über 50 m zulässig. Die konkrete Vorhabenplanung sieht eine maximale Gebäudelänge mit Balkone von 52,7 m vor. Die reine Gebäudelänge ohne Balkone liegt knapp unter 50 m.

▪ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung der Vegetationsbereiche im Gebiet zu verhindern, sind Radabstellanlagen, Hausterrassen und Balkone nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Baufenster berücksichtigen einen Spielraum bzw. orientieren sich an das konkret geplante Vorhaben.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Aufbauten auf der Dachterrasse zu steuern und zum nächsthöheren Gebäude auszurichten, werden hierfür Baugrenzen mit dem besonderen Nutzungszweck "AD" (Dachaufbauten auf dem Dach) festgesetzt. Diese werden in ihrer Grundfläche und Höhe (siehe Festsetzung 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen) reglementiert.

6.7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen und weitere höhere Versiegelung der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Wärmetauscher sind mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze anzubringen, um negative Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft so weit wie möglich einzuschränken.

6.7.5 Verkehrsflächen

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

6.7.6 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

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

6.7.7 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**

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

▪ **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.

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

Vegetationsflächenanteil und Bäume

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes muss ein Mindestanteil der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen angelegt werden. Dazu zählen auch begrünte Tiefgaragendächer innerhalb des Plangebietes.

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

Erhalt von Bepflanzungen

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

6.7.8 Artenschutz

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

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

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

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7. Begründung örtliche Bauvorschriften

7.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 "Sebold-Areal" überein (s. Teil B-1, Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

7.2 Ziele der Planung

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

7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

▪ Fassaden- und Wandgestaltung

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

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

Die Festsetzung zur Dachform sind aus der konkreten Vorhabenplanung, der bestehenden Bebauung und dem allgemeinen Ortsbild nachempfunden.

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

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

▪ Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

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

▪ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

▪ Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

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

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

7.5 Werbeanlagen

Angemessene Werbeanlagen sollen im Gebiet gestalterisch möglichst im Hintergrund, jedoch für die Gewerbetreibenden im Gebiet möglich bleiben. Fremdwerbeanlagen werden daher von vorne herein ausgeschlossen. Im Sinne einer ruhigen Gestaltung werden Werbeanlagen in ihrer Größe und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass der Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt wird, die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden. Aus diesem Grund wird auch eine Werbestele bzw. ein Hinweisschild oder Wegweiser für Dienstleistungen und sonstige zulässige Nutzungen im Gebiet am Gebietseingang ermöglicht. Werbung für aus-

nahmsweise zulässige gewerbliche Nutzungen sind im Bereich der Werbestele untersagt. Diese darf zudem nicht beleuchtet werden. Lichtwerbung wird generell ausgeschlossen, sie kann die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören.

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.

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 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

Beeinträchtigungen und Auswirkungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan, die der Planung entgegenstehen könnten, werden aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzungen nicht erwartet. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-5) hingewiesen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt ebenfalls nicht vor.

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

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 |
|-----------------------------------|----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 3.085 |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 565 |
| Gesamt | 3.650 |

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Fachbeitrag Artenschutz

Teil B - 7 Fachbeitrag Schall

Teil B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, 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), geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) m.W.v. 15.12.2020

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

DIN 4109-1 und DIN 4909-2

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

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. 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, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 und den örtlichen Bauvorschriften "Sebold-Areal"

| | | | |
|----------|--|------------|------------|
| 1 | Aufstellungsbeschluss | | |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB | am | 16.12.2019 |
| 1.2 | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | |
| 2 | Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | | |
| 2.1 | Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf | am | |
| 2.2 | 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 | |
| 2.3 | Ortsübliche Bekanntmachung | am | |
| 2.4 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom bis | |
| 2.5 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | vom bis | |
| 3 | Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO | | |
| 3.1 | Abwägungsentscheidung | am | |
| 3.2 | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO | am | |
| 3.3 | Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | am | |
| 4 | Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO | am | |

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Sebold-Areal"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

und

§ 74 der Landesbauordnung 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)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

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

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 "Sebold-Areal" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Inhalt

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

Teil B Begründung

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

Anlagen

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Bruch östlich I" und seine Änderungen werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 "Sebold-Areal" und der örtlichen Bauvorschriften dazu Inkrafttreten ersetzt.

§ 5 Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Weingarten (Baden)

Weingarten, den

Eric Bänziger, Bürgermeister