

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 13 “Hinterdorf/ Vorderes Winkelfeld Teil I” - 12. Änderung

– Fassung zur Satzung –



Karlsruhe
September 2022

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 13 “Hinterdorf/ Vorderes Winkelfeld Teil I” - 12. Änderung

– Fassung zur Satzung –

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (RgBm.)

Erika Bierich, M.Sc. (Stadtplanerin)

Martina Marek, M.Eng.

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Gemeinde Weingarten (Baden)

im September 2022

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 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.

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 0,6 überschritten werden. Durch wasserdurchlässige Stellplätze oder Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche um weitere 0,1, wenn Stellplätze mit begrünten Belägen mit einem Fugenanteil von mindestens 25 % oder Tiefgaragendächer intensiv begrünt werden.

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_{\max}) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH_{\max}) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Als Wandhöhe 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 wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dachhaut am Gebäudefirst oder Attika.

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 die höhere Wandhöhe maßgebend.

Die Gebäudehöhe darf zusätzlich um maximal 1,00 m von technisch notwendigen Aufzügen auf maximal 10 % der Dachfläche und ohne Flächenbegrenzung von Anlagen für regenerative Energien um maximal 0,5 m überschritten werden.

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: im Regelfall von Hinterkante Gehweg bis zur Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden. Bei Nachweisen von Sonderfällen kann das Landratsamt mit Zustimmung der Gemeinde Weingarten Ausnahmen des unteren Bezugspunktes für die rückwärtige Bebauung zulassen.

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

1.4 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Eine Bebauung durch Hauptnutzungen in zweiter Reihe (WA 2) ist nur dann zulässig, wenn bereits in der 1. Reihe (WA 1) eine Bebauung in Form eines Wohngebäudes oder eines Gebäudes mit zulässiger Nutzung nach Festsetzung 1.1 (Art der baulichen Nutzung) besteht.

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

1.5.1 Bauweise

WA 1/2/3

offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet. Dabei darf die Länge der Hausformen höchstens 50 m betragen.

1.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die rückwärtige überbaubare Grundstücksfläche, die durch die Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der baulichen Anlagen von der überbaubaren, direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzenden 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).

Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Balkone dürfen nur als untergeordnete Bauteile, d.h. wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand treten und nicht breiter als 5 m sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, soweit sie zu den rückwärtigen Grundstücksteilen (nicht überbaubare Grundstücksfläche) hin orientiert sind.

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.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, siehe hierzu 1.12.6 Dachbegrünung.

1.5.3 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.

1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

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

Nebenanlagen auf dem Dach sind mit Ausnahme der zulässigen technisch notwendigen Anlagen unzulässig.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen auch in den Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (siehe hierzu auch 1.12.5 Dachbegrünung).

Nebenanlagen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m an der höchsten Stelle und einer Grundfläche bis 15,00 m² können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Höhe dieser Nebenanlagen wird auf die natürliche Geländeoberkante (GOK) bezogen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze - Vorgartenzone - sind pro Grundstück maximal eine Zufahrt mit einer max. Breite von 4 m erlaubt. Werden zwei Stellplätze oder Garagen unmittelbar nebeneinander angeordnet, so erhöht sich die Zufahrtsbreite auf max. 6 m.

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

Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudefassade anzubringen. Diese haben einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Nachbargrundstücksgrenze einzuhalten. Bei Gebäuden, die an der hinteren Baugrenze errichtet werden, sind Wärmetauscher ausnahmsweise unmittelbar an der hinteren Hauswand (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) zulässig, wenn weiterhin ein Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze eingehalten wird.

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

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

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist zugunsten der Gemeinde Weingarten und den öffentlichen Versorgungsträgern zu belasten.

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

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

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

Im WA 1 (Gebäude Ringstraße 10 bis 22) und im WA 3 (Gebäude Goethstraße 2 und 4 sowie Gebäude Kantstraße 12, 16, 20 und 22) ist im Falle der Neuerrichtung oder bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen der Gebäude durch konkrete, baulich nicht offenbare Schallschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.) sicherzustellen, dass:

- vor den Fenstern der bahnungsgewandten Schlafräume (Nordwest und Südwestfassaden) der Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms einen Wert

von 54 dB(A) in der Nacht entsprechend dem derzeit gültigen Auslösewert der Lärmsanierung für Wohngebiete nicht überschreitet oder

- ▶ durch nicht offenbare schallgedämmte Belüftungseinrichtungen bei geschlossenem Fenster ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet ist.

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.5.5 (erschieden im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Beim der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

Die Belüftung ist im gesamten Plangebiet an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, zu sichern, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten.

Hiervon kann gem. §31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 45 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nicht überschreitet.

1.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist ein Spielplatz mit Spielgeräten, Spielplatzmöblierungen und Bepflanzungen zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "LSW" ist der bestehende Lärmschutzwall und die Bepflanzung darauf zu erhalten. Von einem Lärmschutzwall kann abgesehen werden, wenn diese durch eine Lärmschutzwand ersetzt wird und die Immissionsrichtwerte dadurch weiterhin eingehalten werden können.

1.12 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)

1.12.1 Bodenschutz

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

1.12.2 Wasserdurchlässige Materialien

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

1.12.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.12.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Die schadlose Versickerung des Regenwassers auf dem privaten Grundstück ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Versickerung hat grundsätzlich über 30 cm belebten, begrünten Oberboden zu erfolgen.

Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung auf Grund der anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist.

1.12.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmen Licht in insektendichten Lampengehäusen mit gerichteter Abstrahlung nach unten vorzusehen.

1.12.6 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

▪ Vegetationsfläche und Bäume

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind entweder ein einheimischer Baum oder zwei einheimische Sträucher anzupflanzen. Der Bestand ist zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. 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.

▪ Dachbegrünung

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.

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Substrataufbau der Tiefgaragendächer muss dabei mindestens 40 cm betragen.

▪ 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.

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 Holz und Glas sowie Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften verwendet werden. Grünfassaden/Wandbegrünungen sind zulässig.

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

2.1.2 Dachgestaltung

▪ Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen, Dachformen und Firstrichtungen (Stellung der baulichen Anlagen) sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben. Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei Vordächern und Wintergärten sind zusätzlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 15° zugelassen.

Dächer von Doppelhäusern müssen in ihrer Firstrichtung, Dachform und Dachneigung gleich sein. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der allgemein zulässigen Dachneigung von 25° bis 45° zulässig, soweit Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden. Die Wand- und Gebäudehöhen bei Doppelhäusern dürfen sich maximal um 1,00 m unterscheiden. Die maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

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

Auf die Pflicht zur Dachbegrünung bei (Tief-)Garagen, Nebenanlagen und Carports unter Teil A-1, 1.1.5 wird verwiesen.

▪ Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Als Dachaufbauten sind zulässig:

- ▶ Schleppegauben (siehe Anlage 1.1)
- ▶ Giebelgauben, Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser (siehe Anlage 1.2)
- ▶ Dreiecksgauben (siehe Anlage 1.3)

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

▪ Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei geeigneten Dächern sind diese in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anzupassen. Eine Überhöhung des Dachfirstes ist unzulässig.

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 nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. 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 nur lebende Einfriedungen aus heimischen Gehölzen mit oder ohne darin einbezogenen Drahtzäunen sowie Zäune aus offenen Strukturen (z.B. Holz- oder Stahlgitter) bis 1,00 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 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.

Lichtwerbung ist ausgeschlossen.

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)

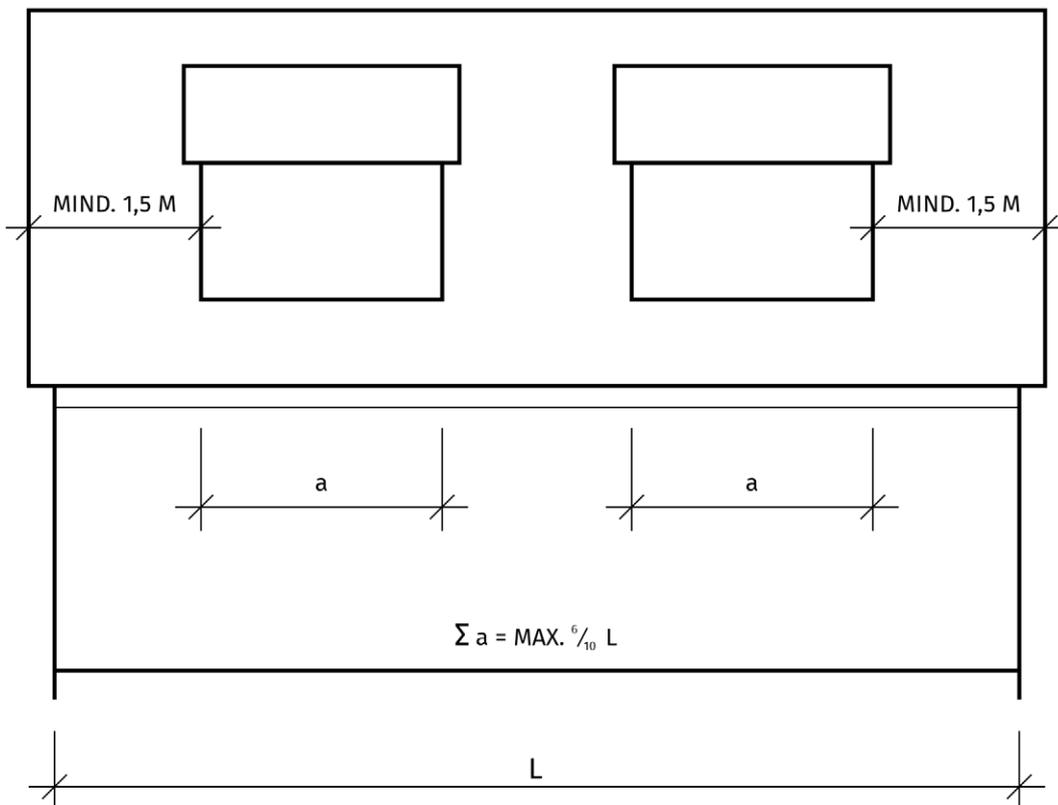
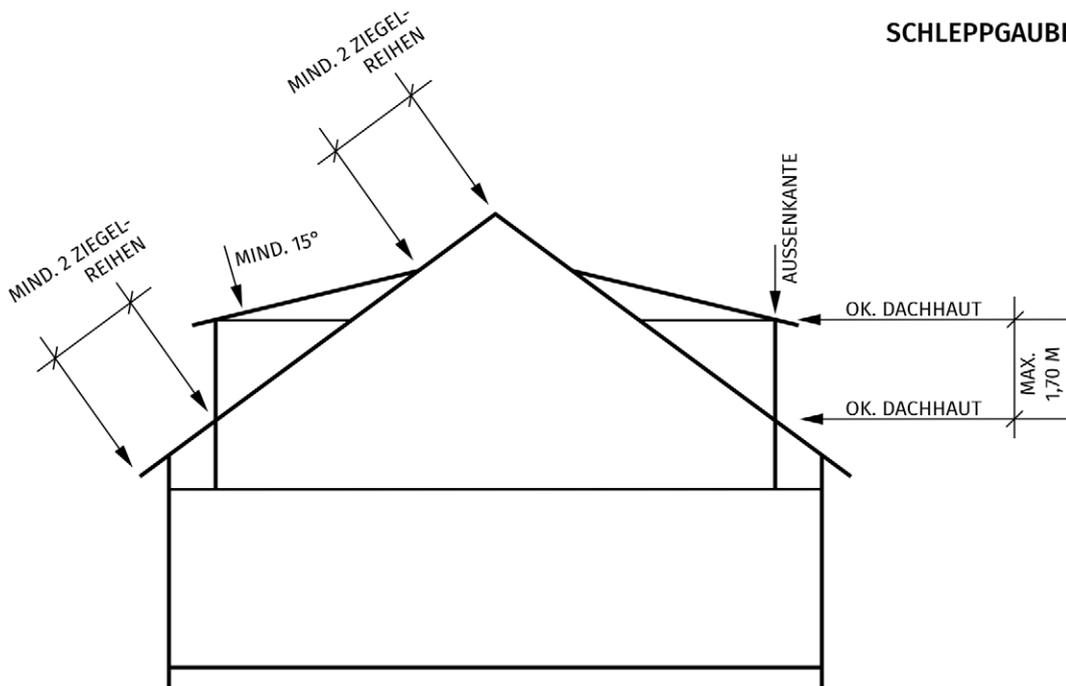
Je Wohneinheit mit bis zu 40 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Je Wohneinheit mit mehr als 40 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

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.

Der Stellplatznachweis für Wohngebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten ist zwingend in Tiefgaragen nachzuweisen.

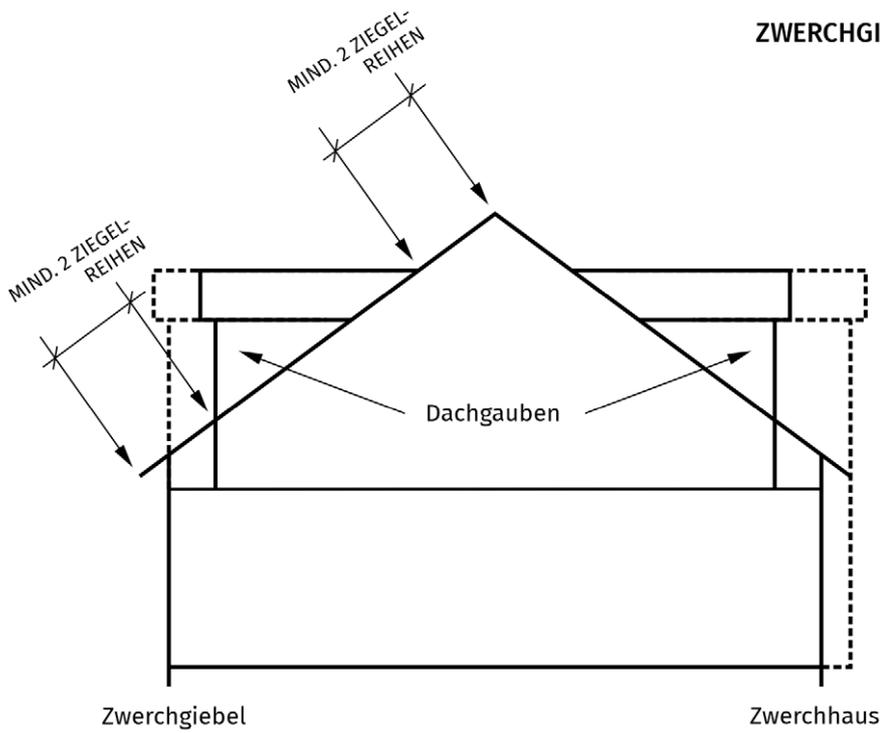
Anlage 1.1

SCHLEPPGAUBE

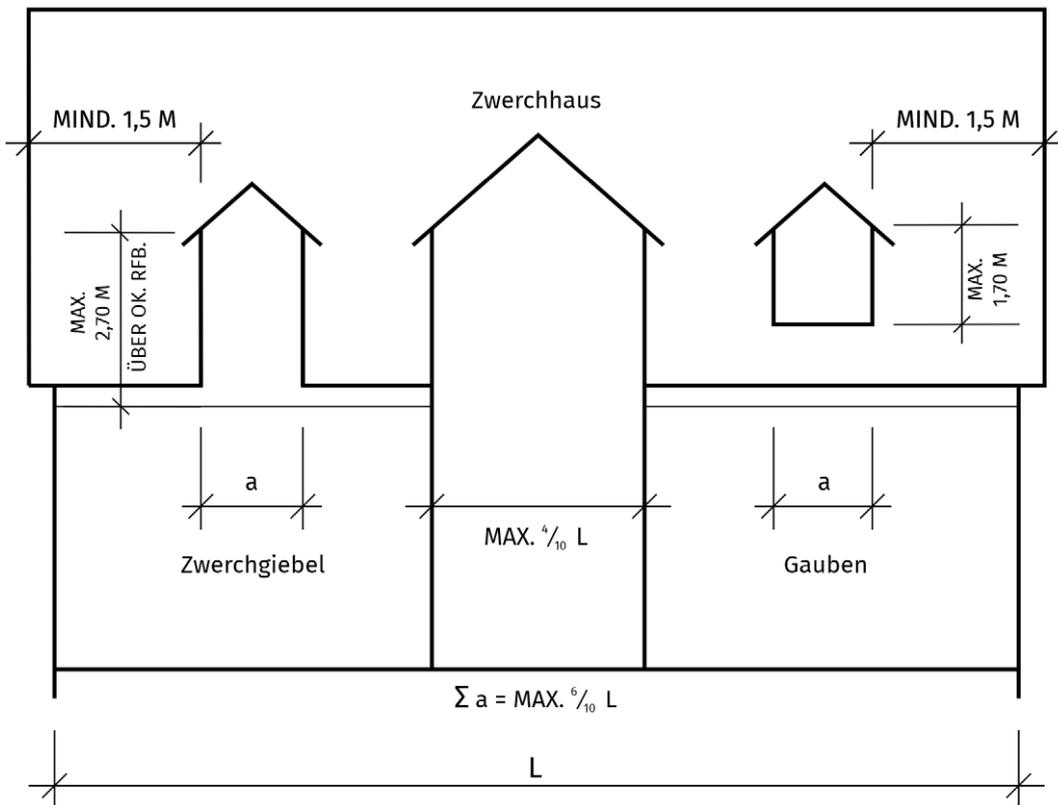


Anlage 1.2

**ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER
DACHGAUBEN**

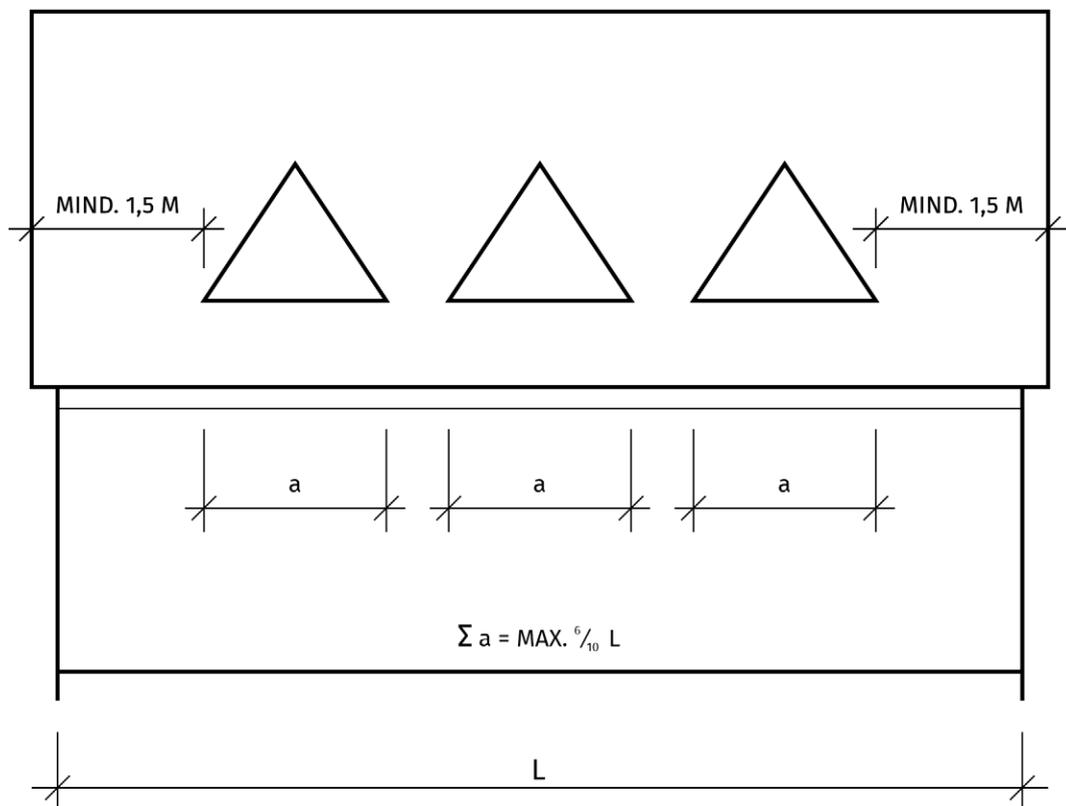
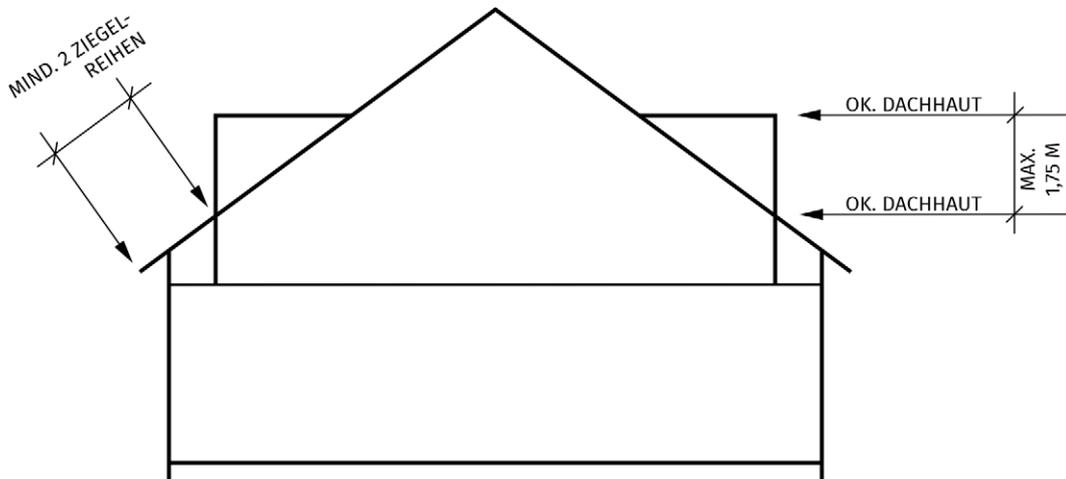


DACHNEIGUNG
GAUBE $\geq 25^\circ$



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 / 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. Da sich das Plangebiet im Bereich der Grabenrandverwerfung des Oberrheingrabens befindet, ist das Auftreten ggf. auch verkarstungsfähiger Gesteinsformationen im tieferen Untergrund nicht auszuschließen.

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. 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).

Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich im Untergrund teilweise noch Anlagenteile (Transportleitungen) der Erdölbohrungen Weingarten. Daher wurden diese Bereiche im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) geführt (Altstandort 05619-02). Im Rahmen einer Sanierung (Bericht des Ing.-Büros GDF Suez vom September 2010) wurden Transportleitungen, die nicht aus dem Untergrund entfernt werden konnten (i.d.R. unter Gebäuden) gespült, verdämmt und versiegelt. Auf Grundlage dieser Sanierung ist der Altstandort aus dem BAK ausgeschieden.

Bei Eingriffen in den Boden ist mit besonderer Sorgfalt auf Verunreinigungen, Ölsuren oder Gerüche zu achten. Bei Auffälligkeiten ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen sind in diesem Fall mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

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. Es ist daher ratsam, im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachts-erforschung durchzuführen. Die für die 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 Erkenntnisse insgesamt zehn verfüllte Ölbohrungen der Neptune Energy Deutschland GmbH:

Bohrung WD114v	Hochwert: 5435500,2 m	Rechtswert: 3464896,3 m
Bohrung WD110v	Hochwert: 5435500,9 m	Rechtswert: 3464961,0 m
Bohrung WD112v	Hochwert: 5435425,0 m	Rechtswert: 3464904,9 m
Bohrung WD115v	Hochwert: 5435385,6 m	Rechtswert: 3464822,9 m

Bohrung WD101v	Hochwert: 5435335,5 m	Rechtswert: 3464891,1 m
Bohrung WD102v	Hochwert: 5435253,0 m	Rechtswert: 3464945,0 m
Bohrung D54v	Hochwert: 5435261,5 m	Rechtswert: 3464832,6 m
Bohrung D57v	Hochwert: 5435220,9 m	Rechtswert: 3464719,7 m
Bohrung D50v	Hochwert: 5435173,5 m	Rechtswert: 3464785,5 m
Bohrung D52v	Hochwert: 5435071,8 m	Rechtswert: 3464805,6 m

Diese verfüllte Bohrpunkte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lage der Bohrpunkte WD114v, WD110v, Bohrung WD115v, WD102v, D54v, D57v, D50v und D52v als unsicher eingestuft ist. Diese können 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.

Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

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

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

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

Hochwasser

Nach dem Hochwasserschutzgesetz II liegt der Planbereich zum Teil innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiet (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b WHG) (HQ_{extrem}).

In Hochwasser-Risikogebieten sollen nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasser-Risiko angepassten Bauweise errichtet oder erweitert werden.

In Hochwasser-Risikogebieten ist nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Niederschlagswasser

Gemäß WHG § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

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

Pflanzliste

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 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 diese fachgerecht zu behandeln. Da viele Tiere ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten häufig wechseln, sind zeitnahe nachweisbare und fachgerecht durchgeführte Einzelfallprüfungen vor den Eingriffen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass der Lebensstättenschutz für bestimmte Arten ggf. das ganze Jahr über gelten kann. Bei Arten, die ihre Lebensstätten (z.B. Vogelnester) regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, stellt die Zerstörung oder Beschädigung der Lebensstätte außerhalb der Nutzungszeiten keinen Verstoß gegen den Lebensstättenschutz gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar.

Für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen werden insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen) mit einem abgeschlossenen Lampengehäuse, deren Oberfläche nicht heißer als 60° C werden, empfohlen. Zum Schutz für Fledermäuse werden zudem Leuchtmittel mit 2.300 Kelvin empfohlen. Sie sollen nicht auf ökologisch wertvolle Strukturen ausgerichtet werden. Sie sind bestenfalls minimiert hinsichtlich der Anzahl, Leuchtpunkthöhe, Fläche der Lichtquellen, Lichtintensität, Kontrast zur Umgebung und Streulicht sowie gesteuert durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter bzw. Bewegungsmelder anzubringen.

Energie und Klimaschutz

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

Schadensvermeidung an Leitungen

Im Bereich des Plangebietes und der bestehenden Straßen und Wege sind Erdgasleitungen der Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH und Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH vorhanden.

Bei wesentlichen Änderungen sowie bei anderen Maßnahmen, die die Versor-

gungsleitungen tangieren können, sind die Firmen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Lagepläne sind frühzeitig vor Baubeginn bei den Leitungsträgern einzuholen.

Auf die Baumschutzverordnung und die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 wird hingewiesen.

Schallschutz DIN 4109

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 sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Bahnanlagen

Westlich des Plangebietes grenzen Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG (DB AG) an. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Um einen reibungslosen Bahnverkehr insbesondere bei Bauarbeiten sicherzustellen, sind nachfolgende sicherheitsrelevante Anforderungen dargestellt. Es wird nicht ausgeschlossen, dass zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. durch neue Regelwerke oder Gesetze) die zu beachtenden Belange ändern, wegfallen oder neu hinzukommen. Die Kontaktaufnahme mit der DB AG wird empfohlen.

- ▶ Bahngelände darf nicht überplant und nicht betreten werden. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
- ▶ Bei Veränderung der Geländetopografie darf es keine negativen Auswirkungen

auf die Gleisentwässerung geben.

- ▶ Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. ist sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Durch den Bau, Bestand und Betrieb von Photovoltaikanlagen dürfen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

- ▶ Sollte im Rahmen der Nachverdichtung, bzw. Neubebauung der Grundstücke geplant werden, die bestehende Lärmschutzwand entlang der Gleise zu verlängern oder aufzuheben, so sind nach dem geltenden Regelwerk der DB Netz AG in entsprechenden Abständen Flucht- und Rettungstüren in der Lärmschutzwand einzubauen und von beiden Seiten auf Kosten des Baulastträgers zugänglich zu halten.
- ▶ Im Rahmen des Notfallmanagements gemäß der Ländervereinbarung, können bei einem entsprechenden Ereignis durch Rettungs- und Einsatzkräfte fremde Grundstücke vorübergehend, ohne Anspruch auf entsprechenden Kostenersatz, betreten und befahren werden und dafür auch Grundstücksgrenzungen beschädigt, bzw. entfernt werden.
- ▶ Eine durchgehende Befahrbarkeit aller Straßen und Wege entlang der Bahnlinie ist, auch während Bauarbeiten, sicherzustellen.
- ▶ Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand von 3,00 m zu Spannung führenden Teilen darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu Spannung führenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121, VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

Baumaschinen, die im 4 m - Bereich der Oberleitung arbeiten oder in diesen hineinreichen können, sind mit einer Bahnerdung zu versehen.

- ▶ Wird bei dem Bauvorhaben ein Kran eingesetzt, so ist dieser so aufzustellen, dass die Gleise mit dem Ausleger und den Transportteilen nicht überschwenkt werden können. Ggf. sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Ist ein Überschwenken unumgänglich, so ist mit der DB Netz AG eine Kranvereinbarung

aufzustellen.

- ▶ Bei Erdarbeiten darf die Standsicherheit der Oberleitungsmasten nicht beeinträchtigt werden. Im Zweifel ist ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen. Der Abstand zu der Mastfundamentaußenkante mindestens 2,5 m betragen und die Masten müssen von den Gleisen aus frei zugänglich sein.
- ▶ Das Bahngrundstück enthält im Grenzbereich ein erdverlegtes Streckenfernmeldekabel der DB Netz AG und ein U-Kanal mit Fernmeldekabel der DB Netz AG. Ein Grenzabstand von > 2,5 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein.

Um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, ist in der Grundlagenermittlung/Vorplanung der Baumaßnahmen, eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik notwendig. Die Forderungen des Kabelmerkblattes der DBAG sind einzuhalten.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen.	5
B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	33
1. Anlass der Planung.	33
2. Verfahren	33
3. Räumlicher Geltungsbereich	34
4. Einordnung in übergeordnete Planungen	34
4.1 Landesentwicklungsplanung.	34
4.2 Regionalplanung	34
4.3 Flächennutzungsplanung.	35
4.4 Verbindliche Bauleitplanung.	35
5. Bestandsanalyse.	37
5.1 Gelände	37
5.3 Erschließungssituation.	37
5.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	40
6. Ziele der Planung.	41
6.1 Grundzüge der Planung	41
6.2 Nutzungskonzept.	41
6.3 Erschließungssituation.	44
6.4 Ver- und Entsorgung.	44
6.5 Grünordnung	44
6.6 Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen	45
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften.	55
B - 3: Umweltbelange	60

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Weingarten beabsichtigt das bestehende Baurecht im Plangebiet an zeitgemäße bauleitplanerische Gemeindeentwicklungsziele anzupassen. Der derzeit vorhandene Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen. Vor diesem Hintergrund soll die Planung unter anderem auf die im ISEK erarbeiteten städtebaulichen Planungsparameter zum Thema Höhenentwicklung angepasst werden. Zusätzlich wird der Bebauungsplan nach den vielen Teiländerungen nun als ganzeinheitliches Planwerk geändert und neu aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Planungsziel, die städtebauliche Verträglichkeit einer behutsamen und geordneten Nachverdichtung zu regeln und einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorzubeugen. Um zukünftige Nutzungsoptionen im Plangebiet zu definieren und das Gebiet städtebaulich und funktional neu zu ordnen, ist die 12. Änderung des Bebauungsplanes "Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld - Teil I" erforderlich.

2. Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 82.860 m² und liegt innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. 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. Zur besseren Einbindung der Öffentlichkeit wurde eine frühzeitige Beteiligung, trotz Möglichkeit auf Verzicht, durchgeführt.

Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 70.000 m² handelt. 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.

Die Summe der Fläche des allgemeinen Wohngebietes beträgt insgesamt ca. 63.375 m². Somit beträgt die zulässige Grundfläche (bei einer GRZ von 0,4) insgesamt ca. 25.350 m². Entsprechend der zulässigen Ausnutzung liegt die Gebäudegrundfläche somit über der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m² und deutlich unter dem oberen Schwellenwert von 70.000 m². Aufgrund

der Dimensionierung der überbauten Fläche ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 82.860 m² mit den Flurstücken Nr. 12885 (Goethestraße), 12886, 12887, 12888, 12889, 12890, 12891, 12892, 12893, 12894, 12894/1, 12895, 12895/1, 12896, 12901, 12902, 12902/1, 12903, 12903/1, 12904, 12905, 12906, 12907, 12908, 12911, 12912, 12913, 12914, 12915, 12916, 12916/1, 12917, 12918, 12920, 12920/1, 12920/2, 12921, 12921/1, 12922, 12923 (Uhlandstraße), 12924 (Uhlandplatz), 12925, 12925, 12928, 12929, 12930, 12931, 12932, 12933, 12934, 12935, 12936, 12937, 12938, 12939, 12943, 12944, 12945, 12946, 12947, 12948, 13565, 13566, 13588 (Wiesenstraße), 13590, 13591, 13592, 13593, 13594, 13596, 13597, 18967 (Kantstraße), 18968, 18969, 18970, 18971, 18972, 18973, 18974, 18975, 18976, 18977, 18978, 18979, 18980, 18981, 18982, 18983, 18984, 18985, 18986, 18987, 18988, 18989, 18990, 18991 und 18992 ganz sowie die Flurstücke Nr. 12910 (Ringstraße), 13501 (Dr.-Wohnlich-Straße), 13588 (Wiesenstraße), 13624 (Goethestraße), 13533/1 (Ringstraße) und 18993 teilweise. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) dargestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung

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

4.2 Regionalplanung

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

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 2030” des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, rechtsgültig 3. Juli 2021, als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb des seit 1964 rechtskräftigen Bebauungsplans “Hinterdorf/Vorderes Winkel­feld Teil I” mit seinen 11 Änderungen (Änderungen von 1964 bis 1994) (Abb. 1). Nur die zwei nördlich angrenzenden Grundstücke der 12. Änderung sind derzeit als bauleitplanerisch unbeplant und nach § 34 BauGB einzustufen und sollen zum Lückenschluss mit eingebunden werden.



Abb. 1: Bebauungsplans “Hinterdorf/ Vorderes Winkel­feld Teil I”

Die Ursprungssatzung weist nur reine Wohngebäude mit im Erdgeschoss liegenden Ladengeschäften, die nur zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, aus. Mit der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 08.12.1965, wurde das Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Seither gab es in den weiteren Änderungen nur kleinere Überarbeitungen bis zur 9. Änderung (Abb. 2). Die 9. Änderung des Bebauungsplanes überplant bauplanungsrechtlich den

nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches der im Ursprungsbebauungsplan keine Regelungen trifft. Hier wird ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet mit zwei- bis teilweise dreigeschossigen Gebäuden entlang der Ringstraße festgesetzt. Die zwei nördlich angrenzenden Grundstücke werden in der 12. Änderung zur Abrundung mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen.



Abb. 2: Bebauungsplans "Hinterdorf/ Vorderes Winkelfeld Teil I", 9. Änderung

Zudem liegt der südwestliche Teilbereich Bebauungsplanes innerhalb des Bebauungsplans "Südlich der Ringstraße" (rechtskräftig seit 2007), der im Überlagerungsbereich eine Straßenverkehrsfläche, Verkehrsgrün, Einzelbäume und eine Umgrenzung für Stellplätze festsetzt. Angrenzend wird ein Mischgebiet festgesetzt (Abb. 3).



Abb. 3: Bebauungsplans "Südlich der Ringstraße"

Der Bebauungsplan "Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld Teil I" - 12. Änderung ersetzt in den Überlagerungsbereichen die bestehenden Festsetzungen beider Bebauungspläne.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben und 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 06.12.2021), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50 und HQ100 vorhanden. Der südöstliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb eines geschützten Bereichs bei HQ100. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich teilweise innerhalb einer Überflutungsfläche von Extremhochwasser (HQ_{extrem}¹).

5.3 Erschließungssituation

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage entlang der innerörtlichen und regionalen Hauptverkehrsstraße Ringstraße. Die Ringstraße bindet unweit des Plangebietes an die Bahnhofstraße an, die ebenso als wichtige Hauptverkehrsstraße fungiert. In unmittelbarer Nähe angebunden an die Bahnhofstraße befindet sich die Landstraße L559 in Richtung Bundesstraße 36 (B36). Darüber hinaus bindet die Ringstraße im Süden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wiederum an die L559 und an die Bundesstraße 3 (B 3) an. Somit ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

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 sind teilweise in der Ringstraße, in der Wiesenstraße sowie der nördlichen Goethestraße und Kantstraße seitliche öffentliche Park-

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/20122/39136/Leitfaden+Hochwassergefahrenkarten+in+Baden-W%C3%BCrttemberg.pdf/32948fc1-abde-e029-2bb9-3e34f1a46c3f?t=1620657569991> (Stand: 27.01.2022).

plätze ausgewiesen. Außerdem ist teilweise straßenbegleitendes Parken entlang mehrerer Straßen im Plangebiet vorzufinden.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die Bushaltestelle "Uhlandplatz" zu erreichen. Die Haltestelle wird von den Buslinien 121 (Blankenloch - Staffort - Weingarten - Jöhlingen) und 159 (Weingarten (/Wörsingen) - Jöhlingen - Berghausen) bedient, die zum Teil auch den Bahnhof Weingarten ansteuern.

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 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, Baudichte und maßvolle Nachverdichtung soll auch die Gestaltung der Gebäude geregelt werden.

Damit die Bevölkerung diesen Planungsweg von Beginn an begleiten kann, wurde im Juni - Juli 2021 ein Fragebogen an alle Eigentümer im Geltungsbereich versendet. Dabei wurde zwischen Wohnen und Gewerbe unterschieden. Insgesamt nahmen 56 Eigentümer (Wohnen) und 6 Eigentümer (Gewerbe) teil. Durch die Befragung soll zum einen die Aufmerksamkeit der Eigentümer darauf gerichtet werden, dass in diesem Bereich Planungen vorgenommen werden und zum ande-

ren werden planungsrelevante Fragen aufgeworfen, um die konkreten Wünsche und Bedürfnisse der Betroffenen in den Planungsprozess einbinden zu können.

Zielstellung dieser 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 wurden allgemeine Fragen zur Zufriedenheit gestellt und Verbesserungsvorschläge aus Sicht der Bewohner aufgenommen.

Die Fragebogenauswertung bezieht sich auf einen ursprünglich größeren Geltungsbereich und fasst die gewerbliche Fläche mit ein (siehe Abb. 4).



Abb. 4: Übersichtsplan Geltungsbereich des Fragebogens

Die Ergebnisse der Fragebogenaktion werden im Folgenden kurz dokumentiert:

- ▶ Innerhalb des Plangebiets ist überwiegend eine Wohnnutzung vorzufinden (82 %), nur wenige Eigentümer haben eine "landwirtschaftliche" bzw. gewerbliche Nutzung angegeben. Der Gewerbebetrieb im Südwesten des Plangebietes ist als nicht-wohnliche Nutzung im Plangebiet sehr präsent.
- ▶ Die Gebäudestruktur im Plangebiet ist relativ neu. Der bauliche Zustand der Haupthäuser, Hinterhäuser, Scheunen, Garagen und Gartenhäuser wird als gut bewertet. Lediglich ein Haus aus dem Jahr 1950 wird als schlecht bewertet und sollte somit durch umfangreiche Sanierung mit Umbaumaßnahmen moderni-

siert werden. Seit 2010 gibt es keine im Fragebogen rückgemeldeten Angaben zu Neubauten oder Modernisierungen von Gebäuden im Plangebiet.

- ▶ Bei den Befragten besteht zum Teil kein großes Interesse an Veränderungen auf dem Grundstück. Jedoch wollen einige zukünftig eine Photovoltaik- / Solaranlage auf dem Dach ihrer Garage / Carport anbringen. Außerdem wünscht sich ein Teil der Befragten Veränderungen in Form von einem Dachausbau, einem Neubau auf Freiflächen oder einer Garage / Carport.
- ▶ Die Wohn- und Lebensqualität innerhalb des Gebietes wird durchschnittlich als gut angesehen. Besonders auffallend ist jedoch die schlechte Bewertung des Durchgangsverkehrs und des Parkplatzangebots. Hierzu werden auch Wünsche und Anregungen der Befragten geäußert, den Verkehr zu reduzieren bzw. eine Verkehrsberuhigung zu realisieren und teilweise mehr Stellplätze auf den privaten Grundstück zur Verfügung zu stellen. Außerdem bewerten viele der Befragten den durch den im Planungsgebiet befindlichen Gewerbebetrieb entstehenden Lärm und Geruch, als besonders störend.

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

5.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.5.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Hauptsächlich ist eine Wohnnutzung in ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Satteldächern vorzufinden. Vereinzelt gibt es auch dreigeschossige Wohngebäude, in Form von Geschosswohnbauten. Ein kleines Gewerbe befindet sich östlich im Plangebiet an der Ringstraße. Außerdem ist im Norden des Plangebiets ein Kindergarten vorzufinden.

Neben versiegelten Flächen sind auch Frei- und Grünflächen mit Bepflanzungen (Gärten) vorhanden. An der Kreuzung Uhlandplatz - Uhlandstraße befindet sich außerdem ein Spielplatz.

5.5.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet wird nördlich, östlich, südlich sowie südwestlich überwiegend von einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit hauptsächlich Satteldächern umgeben.

Nordwestlich vom Plangebiet befinden sich die Bahngleise und das dahinter liegende Gewerbegebiet Viehwiesen.

Östlich vom Plangebiet sind neben der Wohnbebauung vereinzelt gemischte/gewerbliche Nutzungen, wie z.B. der gemeinnützige Verein Weingartner Musiktage Junger Künstler e. V und ein Gewerbe für Fenster- und Rollladenbau vorhanden. Südlich vom Gebiet ist ein Kosmetikgeschäft zu finden. Südwestlich grenzt eine gewerbliche Fläche mit einer Metallgießerei an.

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Grundlagen für die Sicherung und weitere Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld geschaffen werden. Durch die angestrebte behutsame Nachverdichtung im Innenbereich werden weitere Flächenversiegelungen im Außenbereich vermieden. Planerisches Ziel ist es, die Verträglichkeit zukünftiger Planungen zu regeln und eine unkontrollierte sowie unmaßstäbliche Bauentwicklung vorzubeugen.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele beachtet werden:

- ▶ Schaffung zeitgemäßer Bauvorgaben durch Fortentwicklung der Ortsstruktur.
- ▶ Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Regelung der Bebauung in zweiter Reihe.
- ▶ Regelungen bezüglich der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude, insbesondere im Bereich der Ringstraße.
- ▶ Dauerhafte Sicherung des vorhandenen Grüngürtels in den hinteren Teilflächen der Grundstücke zur Erhaltung der Wohnqualität.
- ▶ Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.
- ▶ Regelung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.
- ▶ Regelung der notwendigen privaten Stellplätze auf den Baugrundstücken.

6.2 Nutzungskonzept

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen die vorhandenen Nutzungen sowie die städtebaulich prägenden Baustrukturen erhalten bleiben. Hierbei soll bei zukünft-

tigen Planungen die städtebauliche Verträglichkeit geregelt und einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorgebeugt werden.

Neben einer angemessenen Nachverdichtung in Bezug auf die Höhenentwicklung einer 3-Geschossigkeit entlang der Ringstraße, soll gleichzeitig die Bebauung in zweiter Reihe bei ausreichender Grundstückstiefe gewährleistet werden. Die Bebauung in zweiter Reihe soll in Maß und Kubatur der ersten Reihe untergeordnet sein. Dadurch wird in einer kontrollierten und behutsamen Nachverdichtung ein zeitgemäßes Wohnen langfristig sichergestellt.

Die Vorgartenzonen werden als Vegetationsfläche zur Erhaltung der Wohnqualität sowie zur Aufwertung des Straßenraums gesichert. Zusätzlich soll eine Regelung der notwendigen privaten Stellplätze im Vorgarten bzw. allgemein auf den privaten Grundstücken erfolgen.

Variantenuntersuchung 2.-Reihe-Bebauung entlang Bahnlinie

Aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe der Bebauung entlang der Ringstraße zwischen gewerblichem Bestands-Metallbetrieb und Goethestraße bietet sich eine Bebauung in zweiter Reihe an. Diese wurde auch so im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als grundsätzlich gewünschte Nachverdichtung aufgeführt. Bei der weitergehenden, vertiefenden Betrachtung der Verkehrsbelastung von Straße und Schiene wurde jedoch ersichtlich, dass vor allem durch die nordwestlich gelegenen Bahngleise Lärmbelastungen mit Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung bei einer Realisierung einer zweiten Reihe-Bebauung vorliegen, die diese – trotz vorhandener Lärmschutzwand – nur mit zusätzlichen, umfangreichen Maßnahmen realisieren lassen. Im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung wurden für die zweite Reihe-Bebauung entlang der Bahnlinie unterschiedliche Varianten an Schallschutzmaßnahmen als Grundlage der weiteren Vorgehensweise untersucht.

Variante 1

Die erste betrachtete Variante sichert den Bestand wie er derzeit vorliegt. Die erste Reihe wird durch die derzeitige Bestandsbebauung definiert. Im rückwärtigen Bereich werden Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen zugelassen. Die bestehende (außerhalb des Geltungsbereichs gelegene) Lärmschutzwand von ca. 2 m bleibt erhalten. Eine Bebauung durch eine Hauptnutzung in zweiter Reihe ist trotz dafür geeigneter Grundstückstiefen nicht zulässig (Abb. 5). Im Bereich des Wendehammers wird das Baufenster um das Wohngebäude Goethestraße 2 aufgrund der hohen Lärmbelastung bestandssichernd v.a. im Bereich nach Nordwesten hin eng gefasst.



Abb. 5: Variantenuntersuchung - Variante 1

Variante 2

In der 2. Variante wird eine zweite Bebauung zugelassen; jedoch sind umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, da sonst eine Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 60dBA in der Nacht vorliegt und um die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten. Die Variante 2 sieht wie bei der angrenzenden Bebauung entlang der Kantstraße einen Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie vor (siehe Abb. 6).



Abb. 6: Variantenuntersuchung - Variante 2

Aufgrund der Lage des Wohngebäudes entlang der Goethestraße 2 ist hier kein Lärmschutzwall möglich. Auf diesem Grundstück wäre eine zusätzliche höhere Lärmschutzwand, deutlich höher als die derzeit im Bestand entlang der Bahn-
gleise vorhandene, notwendig, um maßgebliche Orientierungswerte einzuhalten. Variante 2 nimmt einen Großteil der rückwärtigen Gartenfläche in Anspruch, zusätzlich müssten alle Grundstückseigentümer zustimmen, um einen Wall zu ermöglichen und Grundstücksfläche dafür zur Verfügung stellen.

Aufgrund eines großen Eingriffs in eine Vielzahl von privaten Grundstücksflächen wird die Realisierung eines Lärmschutzwalls im Bestandsgebiet als nicht umsetzbar eingestuft. Daher wird die Variante 1 mit der derzeitigen Bestandssituation bauplanungsrechtlich gesichert.

6.3 Erschließungssituation

6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

An der bestehenden Situation werden keine Änderungen vorgesehen. Die Stellplatzverpflichtung auf den privaten Grundstücken wird im Vergleich zu den Regelungen in der Landesbauordnung erhöht.

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

Durch die bereits vorhandenen Nutzungen bestehen bereits Ver- und Entsorgungssysteme innerhalb des Plangebietes. Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind somit über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden.

6.5 Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits größtenteils 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 Begrünavungsvorschriften ausgenommen. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren.

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung und der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist teilweise mit einer höheren Versiegelung im Plangebiet zu rechnen. Der Bebauungsplan sichert jedoch gleichzeitig zusammenhängende grüne Innenbereiche der Grundstücke. Da das Plangebiet auch bereits heute versiegelt und bebaut ist, sind in diesem Zusammenhang nur geringfügige umweltrelevante Änderungen zu erwarten.

6.6 Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen

6.6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung im 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 ausnahmsweisen zulässigen 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 Feinstaubminderung 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.

6.6.2 Maß der baulichen Nutzung

▪ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA von 0,4 entspricht den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet nach BauNVO, begrenzt die bauliche Verdichtung auf ein vertragliches Maß und ist bestands- und umgebungsorientiert. Durch die Überschreitungsmöglichkeit durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 0,6 sowie zur Flexibilität in der Grundstücksgestaltung und Nachverdichtungsmöglichkeit um weitere 0,1 für notwendige wasserdurchlässige Stellplätze oder Tiefgaragen wird eine städtebauliche Verdichtung im Gebiet ermöglicht und gleichzeitig eine zu hohe Versiegelung verhindert.

▪ Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik teilweise erhalten und teilweise weiterentwickelt werden.

Die zweigeschossigen Gebäude entlang der Ringstraße sollen – wie bereits auch schon in Teilen im Bestand vorhanden – auf drei Geschosse aufgestockt werden dürfen. Die rückwärtige zweite Reihe Bebauung, die bei besonders tiefen Grundstücken im Bebauungsplan ermöglicht wird, ist in der Geschossigkeit der ersten Baureihe untergeordnet. Aufgrund der Straßenbreite der Ringstraße wird eine Dreigeschossigkeit als städtebaulich vertraglich erachtet. Die bauplanungsrechtlich bereits bestehende Dreigeschossigkeit im Plangebiet soll, unabhängig von der Lage auch weiterhin ermöglicht bleiben. Im sonstigen Gebiet soll ansonsten weiterhin die Zweigeschossigkeit bestehen bleiben bzw. in einigen Teilbereichen ermöglicht werden, in denen vorher bauplanungsrechtlich nur eingeschossige Gebäude zulässig waren. Auf die Grundsatzentscheidung zur Höhenentwicklung im Gemeindegebiet siehe nachfolgenden Punkt "Höhe baulicher Anlagen".

▪ Höhe baulicher Anlagen

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

Dabei wird in Teilbereichen eine höhere Gebäude- und Wandhöhe für Gebäude entlang der Ringstraße ermöglicht. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform und Dachneigung zu hohe Gebäude verhindern. Durch die vorhandene Straßenbreite der Ringstraße wird die Einbindung der Gebäude in die Umgebung als städtebaulich vertraglich angesehen.

Zwecks Flexibilität dürfen Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien und begrenzt technisch notwendige Dachaufbauten in Form von Aufzügen in der Fläche und Höhe die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten. Erstere werden hierdurch im Sinne des Klimaschutzes begünstigt.

Im Rahmen der Grundsatzentscheidung zur Innenverdichtung und Nachverdichtungspotenzial 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.

6.6.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Sockelhöhe auf maximal 1,00 m bezogen auf die Höhenlage des öffentlichen Gehwegs sichert ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten und verhindert zu hohe Sockel. Im rückwärtigen Bereich soll die Bezugshöhe auch im Regelfall die Hinterkante Gehweg sein. Die Ausnahme bezieht sich auf den festgelegten unteren Bezugspunkt. Beispielsweise bei topographischen Unterschieden zwischen erster und zweiter Baureihe sollen hier explizit Ausnahmen zugelassen werden dürfen, die die konkrete Situation beachten und gegebenenfalls die natürliche Geländehöhe oder ähnliches als Bezugspunkt definieren. Diese Sonderfälle dürfen durch das Landratsamt mit der Zustimmung der Gemeinde erteilt werden.

6.6.4 Bedingtes Baurecht

Um zu verhindern, dass Hauptgebäude nur in zweiter Reihe errichtet werden und die erste Reihe unbebaut bleibt, wird eine bedingte Festsetzung getroffen. Demnach ist eine Bebauung im rückwärtigen Bereich lediglich dann zulässig, wenn im vorderen Bereich zur Straße hin eine Bebauung mit einer Hauptnutzung besteht. Somit soll die städtebaulich wichtige Raumkante entlang der Straßen im Plangebiet gesichert werden.

6.6.5 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 bestehende sowie zukünftige Bebauung in ihrer Baustruktur gesichert.

▪ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Innerhalb der Baugrenzen werden 1. und 2. Baureihe teilweise durch Abgrenzung unterschiedlicher Wand- und Gebäudehöhen definiert. Um eine ausreichende Besonnung und Belüftung zu garantieren sowie eine bauliche Qualität zu schaffen, ist zwischen Vordergebäude und rückwärtigen Gebäude ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken, werden nicht überbaubare Grundstücksflächen im hinteren Bereich der Grundstücke ausgewiesen. Durch die Zulassung von überdachten Terrassen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität durch die verbesserte 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, die keine untergeordneten Bauteile sind, sind zum Vermeiden einer unkontrollierbaren Versiegelung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht erlaubt, da dadurch der Baukörper ausgedehnt und damit Wohnfläche dazugewonnen wird.

Aufgrund bereits bestehender Geschosswohnungsbauten im Plangebiet und deren erhöhten Bedarf an Stellplätzen, dürfen Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, jedoch nur, wenn diese begrünt werden und der Substrataufbau der Tiefgaragendächer mindestens 40 cm beträgt.

▪ Stellung der baulichen Anlagen

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraums entlang der Erschließungsstraßen und um eine einheitliche Ausrichtung neuer Baukörper in Anpassung an die bestehende Bebauung zum Straßenraum sicherzustellen wird die Stellung der baulichen Anlagen entsprechend der festge-

setzten 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.

6.6.6 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 und Garagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen dürfen abweichend davon auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke errichtet werden, wenn diese begrünt und einen Substrataufbau von mindestens 40 cm nachweisen können. Somit sollen insbesondere bei Geschosswohnungsbauten der Stellplatznachweis unterirdisch erfolgen um oderirdisch begrünte Flächen zu ermöglichen.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung und -gestaltung zu erreichen, sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, wenn die GRZ eingehalten wird.

Zur Sicherung von begrünten und nicht vollständig versiegelten Vorgartenbereichen, wird die Zufahrtsbreite und -anzahl begrenzt. Vorgärten, der Bereich zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze bzw. vordere Hauswand, dürfen im Maximum eine Zufahrtsbreite von 4 bzw. bei zwei nebeneinanderliegenden Stellplätzen/Garagen 6 m betragen. Die Zufahrt auf das Grundstück hat über eine Zufahrt zu erfolgen.

Um die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser zu sichern, sind hierfür notwendige Nebenanlagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.6.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

6.6.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Das zugunsten der Gemeinde Weingartens und der öffentlichen Versorgungsträgern geschaffene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die Zugänglichkeit zu bestehenden Leitungen. Die Leitungsrechte müssen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

6.6.9 Fläche für Versorgungsanlagen

Durch die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen wird die bestehende Stromversorgung für das Gebiet auch weiterhin gesichert.

6.6.10 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Im Plangebiet werden Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr, insbesondere der Ringstraße und der Bahnstrecke 4000, verursacht. Eine weitere Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Ringstraße ist aufgrund der bereits bestehenden Beschränkung auf 30 km/h tags und nachts nicht umsetzbar.

Des Weiteren werden Geräuscheinwirkungen durch den Schienenverkehr verursacht. Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 sah für die Bebauung westlich der Ringstraße noch keine Lärmschutzmaßnahmen vor. Im Zuge des freiwilligen Lärmsanierungsprogramms an Haupteisenbahnstrecken des Bundes, das 1999 seitens der Bundesregierung aufgelegt wurde, wurden an der Bahnstrecke durch Weingarten erstmals Schallschutzmaßnahmen umgesetzt. Die damals anzuwendenden Auslösewerte der Lärmsanierung betragen für Wohngebiete 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Am westlichen Rand des Plangebietes wurde dabei Schallschutzwände mit einer Höhe von 2,0 m über Schienenoberkante errichtet.

Die schalltechnische Beurteilung kommt bei dem betrachtenden Verkehrslärm zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Plangebiet wirken maßgebend von Westen die Immissionen der Bahnstrecke 4000 sowie innerhalb des Plangebietes die Immissionen der Ringstraße ein.

Es zeigt sich, dass die für das Allgemeine Wohngebiet angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) tags / nachts bezogen auf den Verkehrslärm aus Straße und Schiene vor allem in Richtung der Bahnstrecke 4000 um bis zu 14 / 27 dB(A) tags / nachts sowie entlang der Ringstraße um bis zu 8 / 10 dB(A) tags /

nachts überschritten werden. Deutlich ruhigere Bereiche finden sich entlang der Kantstraße im Nordwesten des Plangebietes sowie entlang der Uhlandstraße, Dr.-Wohnlich-Straße und Goethestraße im Südosten des Plangebietes.

Ein Einhalten der Orientierungswerte im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht ist ausschließlich an den Bestandsgebäuden entlang der Dr.-Wohnlich-Straße, nordöstlich der Uhlandstraße sowie entlang der Goethestraße, südöstlich der Uhlandstraße vorzufinden.

Auf Grund der bereichsweise hohen Geräuscheinwirkungen sind im Fall der Neuerrichtung oder bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Auf das Plangebiet wirken von Südwesten, Westen und Nordwesten die Immissionen von umliegenden Gewerbegebietsflächen ein. Für den Gewerbelärm von außerhalb des Plangebietes muss sichergestellt werden, dass die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet nicht belästigt werden.

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 55 / 40 dB(A) tags / nachts für Allgemeine Wohngebiete bei realer Schallausbreitung an den Fassaden im Plangebiet am Tag und in der Nacht überwiegend eingehalten werden. Lediglich an den Bestandsgebäuden Ringstraße 26 und 39 wird der maßgebende Orientierungswert um bis zu 0,2 dB(A) tags / nachts überschritten, was jedoch in vorliegendem Fall aufgrund der seit Jahrzehnten gewachsenen Gemengelage ohne weitergehende Schutzmaßnahmen tolerierbar erscheint. Somit werden keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor unzulässigen Gewerbelärmeinwirkungen erforderlich angesehen.

6.6.11 Öffentliche Grünflächen

Der bestehende und im Gebiet erhaltenswerte Kinderspielplatz wird auch weiterhin bauplanungsrechtlich gesichert.

Der im Plangebiet bestehende Lärmschutzwall zur westlich angrenzenden Schienenverkehrsstrecke wird als öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Lärmschutzwall" gesichert. Diese dürften bei einer Einhaltung der Lärmrichtwerte durch eine Lärmschutzwand ersetzt werden. Bei einer Umnutzung und Zurechnung der Fläche zu den angrenzenden Grundstücken sind in diesen Bereichen nur zulässige Nebenanlagen nach 1.6 zulässig, ansonsten ist die Fläche als Vegetationsfläche zu nutzen.

6.6.12 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 neue Flächen für oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege – soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Zudem sollen somit u.a. die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden. Bei der Herstellung von dauerhaft wasserdurchlässigen oberirdische Stellplätzen, Zufahrten und Wege (Versickerungsbeiwert (k_f -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.

▪ Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle, zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs und zum Schutz von Bodenfunktionen ist das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung auf Grund der anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist.

Auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen kann zumindest teilweise eine Regenwasserversickerung möglich sein. Hierzu eignen sich beispielsweise Mulden-Rigolen-Systeme. Mulden-Rigolen-Elemente (MRE) bieten Speicherraum sowohl in der oberirdischen Mulde (30 cm starker, belebter Oberboden) als auch

in der unterirdischen Rigole. Mulde und Rigole werden über einen Überlauf direkt kurzgeschlossen, um ein Überlaufen der Mulde bei selteneren Regenereignissen zu vermeiden. Denkbar ist auch den Anteil des Niederschlagsabflusses, der trotz der Zwischenspeicherung in Mulde und Rigole nicht versickert werden kann, in den Mischwasserkanal abzugeben.

▪ **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmen Licht in insektendichten Lampengehäusen mit gerichteter Abstrahlung nach unten vorzusehen.

Es werden z.B. LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur bis 3.000 Kelvin empfohlen. Die Festsetzung soll jedoch den aktuellen Stand der Technik berücksichtigen.

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

Vegetationsfläche und Bäume

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes müssen nicht überbaute Grundstücksflächen als Vegetationsflächen angelegt werden. Dazu zählen auch begrünte Tiefgaragendächer.

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

Dachbegrünung

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

Verpflichtung zur Dachbegrünung entbunden werden. Hiermit soll die Nutzung der Sonnenenergie begünstigt werden.

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.

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 Bebauungsplans Nr. 13 "Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld Teil I" - 12. Änderung 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 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

Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung

Die Festsetzung zur Dachform und Firstrichtung sind aus der bestehenden Bebauung und dem allgemeinen Ortsbild nachempfunden.

Für Doppelhäuser werden zur einheitlichen Gestaltung der Gebäudekubatur und Dachformen bzw. -neigung Vorschriften getroffen. Sie sollen aufeinander abgestimmt und gleich (bzw. bei der Wand- und Gebäudehöhe sehr ähnlich) sein um

ein einheitliches und ausgewogenes Siedlungsbild zu erreichen. Zudem sichern die Vorgaben eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Die Verwendung von glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Von der Vorschrift ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen. Für die farbliche Dacheindeckung werden keine Vorschriften getroffen, es werden jedoch dem Ortsbild nachempfundene Dachfarben empfohlen. Von Farbeindeckungen in blau, violett und grün soll abgesehen werden.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung eine Dachbegrünung bei Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und von Flachdächern bei Garagen, Nebenanlagen und Carports festgeschrieben.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

Mit Dachaufbauten werden nur die vorgeschriebenen Schleppegauben, Giebelgauben, Zwerchgiebel/Zwerchhäuser und Dreiecksgauben zugelassen. Unzulässig und nicht Bestandteil der Dachaufbauten sind Nebenanlagen auf dem Dach, die keine notwendigen technischen Anlagen (z.B. Aufzüge, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc.) sind.

Solaranlagen

Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen/Photovoltaikanlagen (Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energien) an die Dachneigung auszurichten.

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

▪ Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Gartenflächen 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 ermöglicht werden. Bestehende größere Werbeanlagen haben einfachen Bestandsschutz.

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

Um großflächig versiegelte Stellplatzbereiche bei Geschosswohnungsbauten im vorderen oder hinteren Bereich oberirdisch zu verhindern und begrünte Flächen zu ermöglichen, sollen Wohngebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten ihren Stellplatznachweis in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche erbringen.

Teil B - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Da der Bebauungsplan im Innenbereich liegt, jedoch den unteren Schwellenwert überschreitet und den oberen Schwellenwert unterschreitet, bedarf es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGBs, die als Anlage zu B-3 Umweltbericht mit enthalten ist und die keine erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann im Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verzichtet werden.

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. 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

B - 4: Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Allgemeines Wohngebiet	63.375
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	16.570
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich'	180
Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität'	45
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz'	1.180
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Lärmschutzwall'	1.510
Gesamt	82.860

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Fachbeitrag Schall

Teil B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

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 (BGBl. 1991 I S. 58), 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 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

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 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) m.W.v. 29. Juli 2022

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 (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), 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 Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

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. 13 und den örtlichen Bauvorschriften "Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld Teil I", 12. Änderung

1	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	11.04.2016
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	13.02.2022
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	21.03.2022
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	21.03.2022
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	01.04.2022 19.04.2022
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	30.03.2022 19.04.2022
3	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	25.07.2022
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	25.07.2022
3.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	05.08.2022 05.09.2022
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	02.08.2022 05.09.2022
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. 13 sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld Teil I", 12. Änderung

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

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

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan Nr. 13 "Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld Teil I", 12. Änderung 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 13.07.2022, 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 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld Teil I" und seine 11 Änderungen sowie der Bebauungsplan "Südlich der Ringstraße" werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 "Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld Teil I", 12. Änderung und der örtlichen Bauvorschriften dazu nach 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