

Gemeinde Weingarten (Baden)

# Bebauungsplan Nr. 73

## “Kanalstraße/Gartenstraße”

– Fassung zur Satzung –



Karlsruhe  
September 2022

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



Gemeinde Weingarten (Baden)

## Bebauungsplan Nr. 73

# “Kanalstraße/Gartenstraße”

– Fassung zur Satzung –

### Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (RgBm.)

M.Sc. Erika Bierich (Stadtplanerin)

M.Eng. Martina Marek

### Verfasser

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

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt im Auftrag der 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 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO**

Im WA (WA 1/WA 2) 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.

**MU 1/2/3 = Urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO**

Im Urbanen Gebiet (MU 1/MU 2/ MU 3) sind folgende Nutzungen zulässig:

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

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

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

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

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

### **1.2.1 Grundflächenzahl**

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

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,

im WA (WA 1 und WA 2) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 und im MU (MU 1/MU 2/MU 3) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten 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) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

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

Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe 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 1,0 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, MU 2) ist nur dann zulässig, wenn bereits in der 1. Reihe (WA 1, MU 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/WA 2/MU 2/MU 3

abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise gilt die geschlossene Bauweise, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten (zweiseitige Grenzbebauung). Ausnahmsweise darf an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden, wenn der bauordnungsrechtliche Grenzabstand zu den übrigen Grundstücksgrenzen eingehalten wird.

#### MU1

geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

### 1.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Eine Überschreitung der Baugrenze im WA 1 mit den nach Landesrecht zulässigen Bauteilen, Vorbauten und Wärmedämmung gemäß § 5 Abs. 6 LBO ist in Richtung Kanalstraße unzulässig.

Bei überbaubaren Flächen (Baufenster), 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.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Gartenflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten und Fußwege zulässig.

Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Balkone dürfen nur als untergeordnete Bauteile, d.h. wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand treten und nicht breiter als 5 m sind, auch außerhalb

der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, soweit sie 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.

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

Nebenanlagen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m an der höchsten Stelle und einer Grundfläche bis 15 m<sup>2</sup> 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 - sowie bei Grundstücken ohne 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 2,50 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

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

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

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

Im MU 1, im MU 2 und MU 3 an der Bahnhof- und Kanalstraße ist die Belüftung von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen an den zur Bahnhofstraße orientierten Nordostfassaden sowie an den zur Kanalstraße orientierten Nordwest- bzw. Südostfassaden der Gebäude zu sichern, und zwar:

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

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 50 dB(A) entsprechend dem hilfsweise für das Urbane Gebiet angesetzten Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Mischgebiete nicht überschreitet.

Im WA 1 an der Kanalstraße ist die Belüftung von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen an den zur Kanalstraße orientierten Südost bzw. Nordwestfassaden sowie deren seitlich liegenden Fassaden zu sichern, und zwar:

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

Hiervon kann gemäß § 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.

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

### **1.9.1 Bodenschutz**

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

### **1.9.2 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).

### 1.9.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

### 1.9.4 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.

### 1.9.5 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.

### 1.9.6 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### ▪ Vegetationsflächen und Bäume

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

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> 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.

### ▪ Erhalt von Bepflanzungen

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

### 1.10 Hochwasserschutz

Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. In diesem ist die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft zulässig, wenn

1. das Vorhaben
  - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
  - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
  - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
  - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Für Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen gilt dies entsprechend. Die Erfüllung der Voraussetzungen ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

*Hinweis: Der Bebauungsplan umfasst teilweise Bereiche, die innerhalb der Überflutungsfläche  $HQ_{100}$  der Hochwassergefahrenkarten liegen. In den Jahren 2018 bzw. 2019 wurde eine Flussgebietsuntersuchung sowie ein Hochwasserschutzkonzept für den Walzbach in Weingarten erarbeitet. Im Ergebnis der Berechnung kommt es in der Ortsmitte von Weingarten – abweichend zu den Ergebnissen der HWGK – zu keiner Überflutung mehr.*

*Bezüglich den unterschiedlichen Ergebnissen der HWGK und der Flussgebietsuntersuchungen erfolgt derzeit eine Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe. Sofern die aktuellen Ergebnisse der Flussgebietsuntersuchung seitens des Landratsamtes anerkannt werden, wäre nachgewiesen, dass sich das Vorhaben nicht in einem Überschwemmungsgebiet befindet. Andernfalls ist eine hochwasserangepasste Bauweise mit entsprechender Einzelfallgenehmigung notwendig.*

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

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

#### 2.1.2 Dachgestaltung

##### ▪ Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben. Die Firstrichtung muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hautfirstrichtung entsprechen, soweit diese dort festgesetzt ist.

Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei Vordächern und Wintergärten und gewerblich genutzten Gebäuden im MU 2 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.

Bei der Deckung der Dächer im MU 1 ist das Farbspektrum von Rot, Braun und Grau sowie Dächer mit Dachbegrünung zugelassen.

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

#### ▪ Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind zulässig:

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

Die Summe der einzelnen Dachaufbauten kann bis max. 6/10 der Fassadenbreite betragen, ein Zwerchhaus darf jedoch max. 4/10 der Fassadenbreite der jeweiligen Gebäudeseite aufweisen. Von der Giebelseite (Ortgang) ist ein Abstand von mindestens 1,50 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 geneigten 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, 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 einbezogene Drahtzäune 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.

Ausleger - außer historischen - sind ausnahmsweise bis zu einer Ausladung von 0,8 m zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Lichtwerbung und ihre Tragkonstruktion im MU 1/2 dürfen auch in ihrer Tagwirkung die Fassadengestaltung und das Straßenbild nicht stören und verunstalten. Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen und Leuchtkästen ist unzulässig. Lichtwerbung im WA 1/2 ist ausgeschlossen.

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

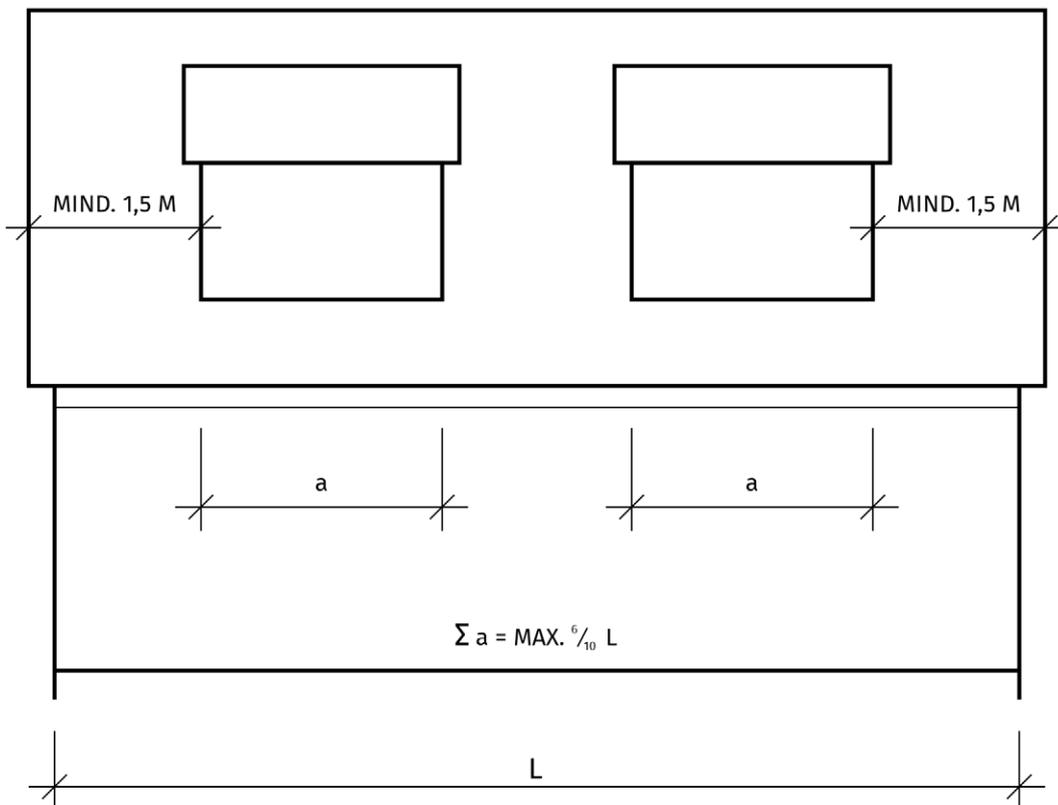
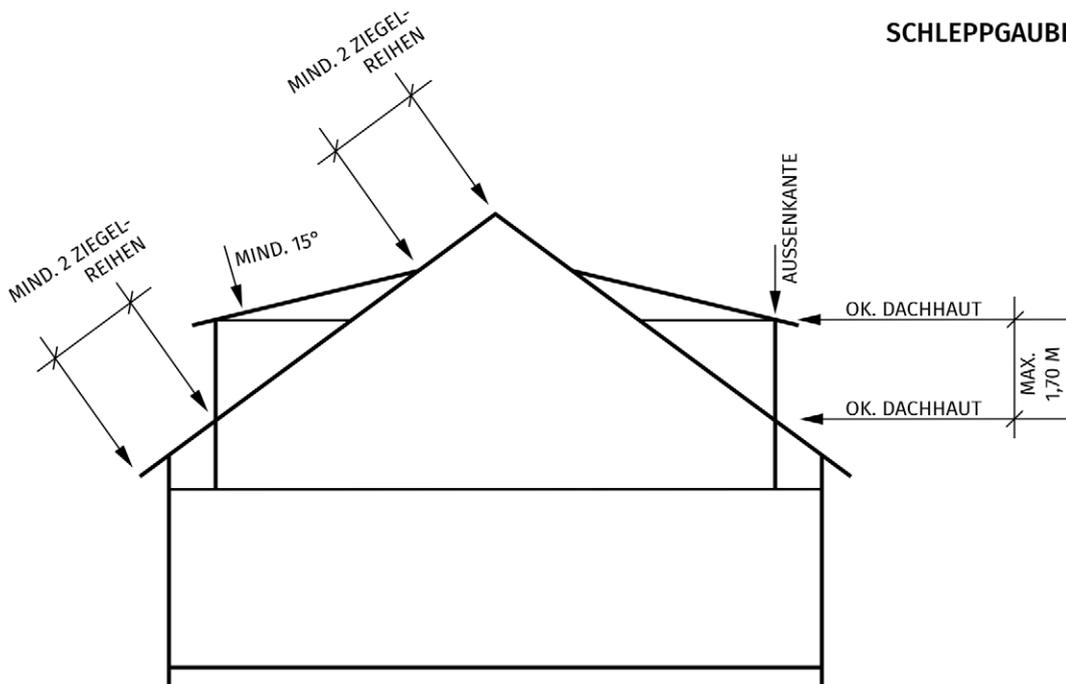
#### **2.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohneinheit mit bis zu 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Je Wohneinheit mit mehr als 40 m<sup>2</sup> 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.

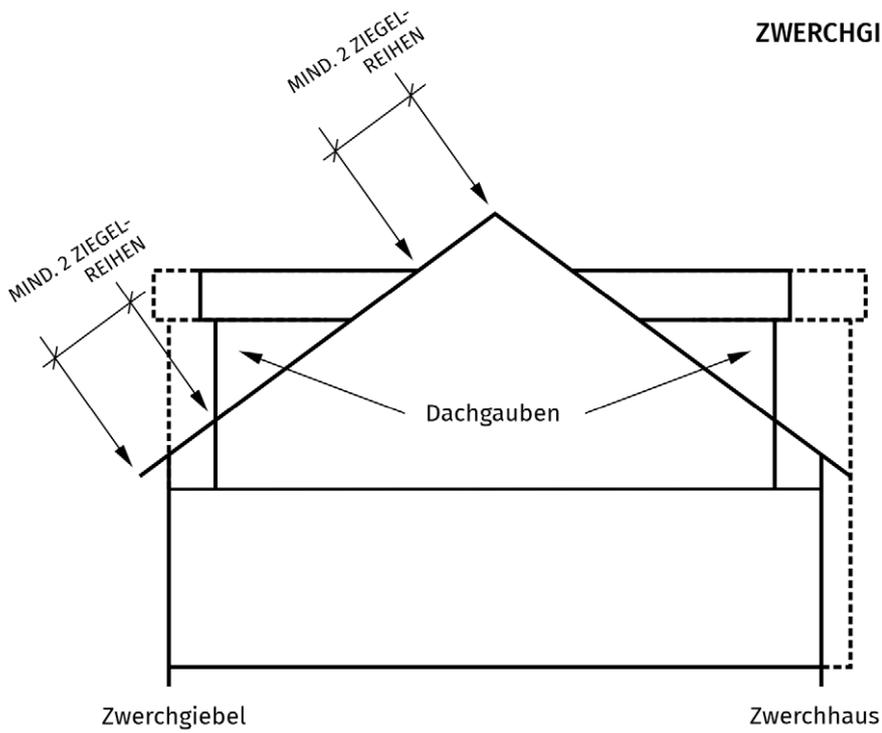
Anlage 1.1

SCHLEPPGAUBE

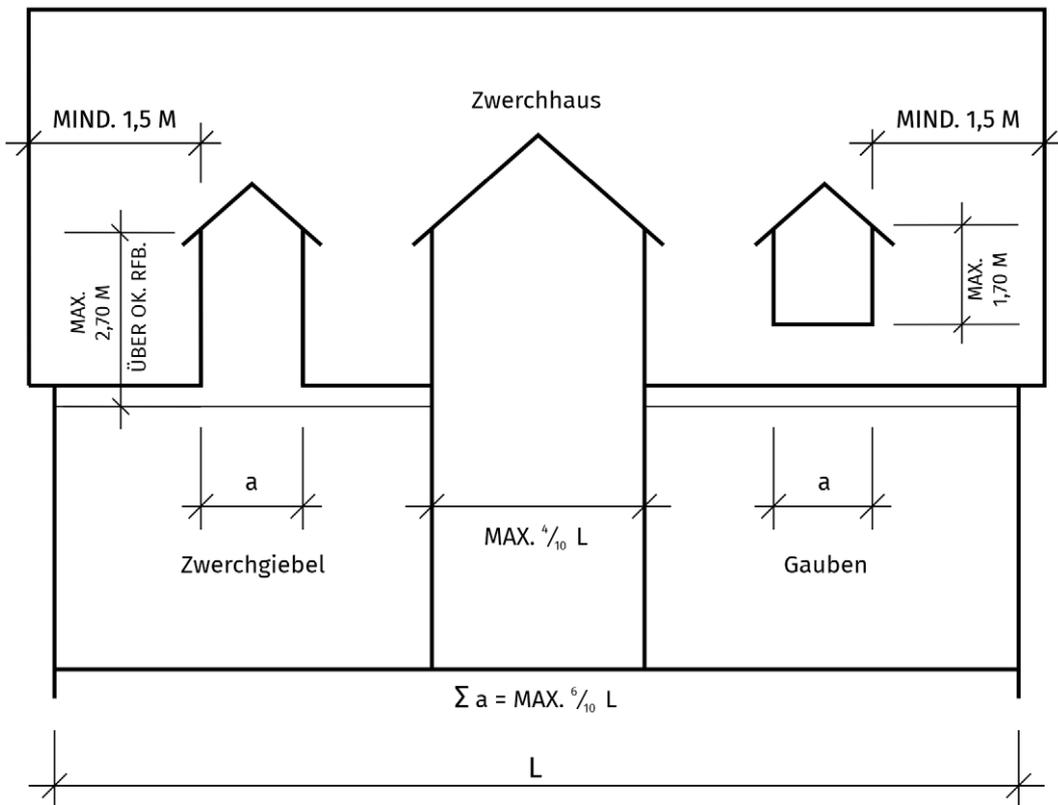


Anlage 1.2

ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER  
DACHGAUBEN

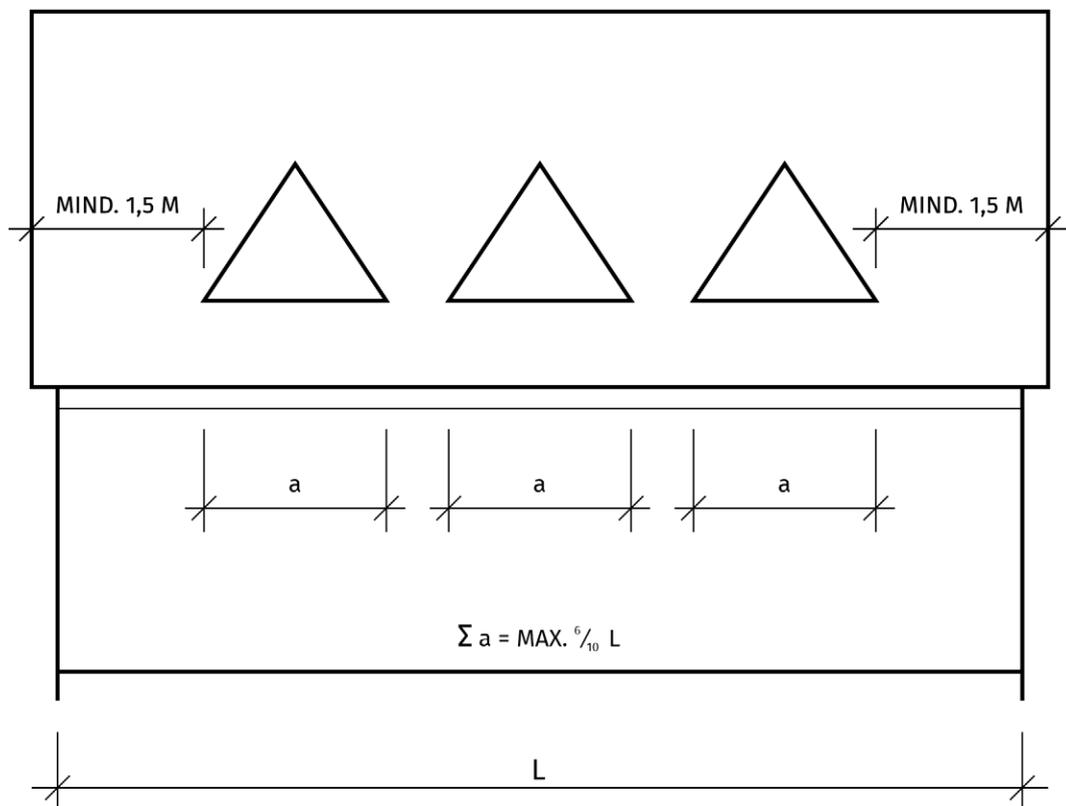
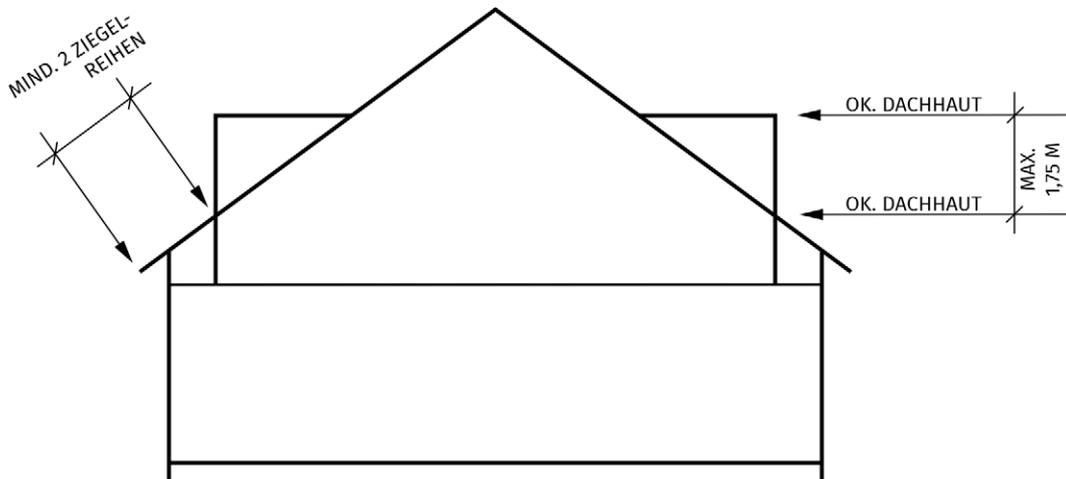


DACHNEIGUNG  
GAUBE  $\geq 25^\circ$



**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**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Da sich das Plangebiet im Bereich der Grabenrandverwerfung des Oberrheingrabens befindet, ist das Auftreten ggf. auch verkarstungsfähiger Gesteinsformationen im tieferen Untergrund nicht auszuschließen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen 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 & Bodenschutz**

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. durch Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe zu informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach BBodSchG/BBodSchV) sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

Werden im Planungsgebiet Umbau-, Erweiterungs- und/oder Rückbaumaßnahmen von umweltrelevanten Betrieben (z.B. Industrieareale, Tankstellen, Druckereien etc.) notwendig, ist das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz von der zuständigen Baurechtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens schriftlich zu beteiligen.

### **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 Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen. Die für die Auswertung benötigten Formulare können unter der Homepage [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) (→ Service → Formulare und Merkblätter) abgerufen werden.

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

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

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

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

### Industrieabwasser/AwSV

Nach § 50 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dürfen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach landesrechtlichen Vorschriften nur errichtet und betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden und auch nicht auf eine andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können.

Für Befreiungen von den vorgenannten Anforderungen gilt § 49 AwSV, Absatz 4 entsprechend.

§ 78 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie weitergehende landesrechtliche Vorschriften für Überschwemmungsgebiete bleiben unberührt.

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

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

### Hochwasser

Nach dem Hochwasserschutzgesetz II liegt der Planbereich zum Teil innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiet ( $HQ_{100}$ ) und teilweise innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiet ( $HQ_{\text{extrem}}$ ).

Bei einem Extrem-Hochwasser oder bei einem Versagen des Hochwasserrückhaltebeckens ist im betroffenen Bereich mit Überflutungstiefen von bis zu 0,6 m zu rechnen. Nach § 78b WHG sollen in Hochwasser-Risikogebieten bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasser-Risiko angepassten Bauweise errichtet oder erweitert werden.

Bei einem Hochwasserereignis hundertjähriger Jährlichkeit ( $HQ_{100}$ ) ist mit Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m zu rechnen. Die Wasserspiegellage wird laut der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) bei 115,5 m ü.NN angegeben. Somit sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Der Bauherr ist verpflichtet ent-

sprechende Vorsorgemaßnahmen eigenverantwortlich zu treffen und bei der Beugenehmigung nachzuweisen.

### **Niederschlagswasser**

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

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

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

### **Brandschutz**

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

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup> / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich.

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

## Pflanzliste

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

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

Zur Auswahl stehen einheimische Bäume und Sträucher, wie beispielsweise:

Bäume:	Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ) Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> ) Hängebirke ( <i>Betula pendula</i> ) Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ) Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> ) Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> ) Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> ) Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> ) Feldulme ( <i>Ulmus minor</i> )
Obstbäume:	Hochstämme regionaltypischer Obstorten
Sträucher:	Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ) Gewöhnliche Hasel ( <i>Corylus avellana</i> ) Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> ) Echte Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> ) Purpurweide ( <i>Salix purpurea</i> ) Fahlweide ( <i>Salix rubens</i> ) Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> ) Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ) Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )

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

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

### Artenschutz

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

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

Folgende Maßnahmen sind daher bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

Die Freiflächen für Neubauten sowie 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 und Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH vorhanden.

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

# Teil B Begründung

## Teil B: Begründung

<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>33</b>
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.....	34
4.4 Verbindliche Bauleitplanung.....	35
5. Bestandsanalyse.....	35
5.1 Gelände .....	35
5.3 Erschließungssituation.....	36
5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	38
6. Ziele der Planung.....	39
6.1 Grundzüge der Planung .....	39
6.2 Nutzungskonzept.....	39
6.3 Erschließungssituation.....	40
6.4 Ver- und Entsorgung.....	42
6.5 Grünordnung .....	42
6.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen .....	43
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>54</b>
<b>B - 3: Umweltbelange .....</b>	<b>59</b>

## B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 in Weingarten möchte die Gemeinde Weingarten als Planungsziel die städtebauliche Verträglichkeit zukünftiger Planungen regeln und einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorbeugen sowie eine behutsame Nachverdichtung im städtebaulich verträglichem Umfang ermöglichen. Gleichzeitig soll ein Grüngürtel in den hinteren Teilflächen der Grundstücke zur Erhaltung der Wohnqualität dauerhaft gesichert werden. Daher liegt ein besonderes Augenmerk bei der Bewahrung innerörtlich zusammenhängender grünen Gartenflächen und somit einer zunehmenden Vollversiegelung mit allen damit verbundenen, kleinklimatischen Nachteilen zu vermeiden. Zudem soll eine zeitgemäße Straßenraumgestaltung mit langfristiger Sicherung eines breiteren Straßenquerschnitts im Bereich der Kanalstraße als Hauptsammelstraße ermöglicht werden um unter anderem die Verkehrssicherheit zu verbessern.

Um zukünftige Nutzungsoptionen im Plangebiet zu definieren und das Gebiet städtebaulich und funktional neu zu ordnen, sowie langfristig eine Straßenraumverbreiterung in Teilbereichen zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

### 2. Verfahren

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst ca. 26.210 m<sup>2</sup> und liegt innerhalb der Ortslage. Demnach soll dieser 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.

Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt. Lediglich die Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB muss durchgeführt werden. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Auch im Bebauungsplan der Innenentwicklung ist eine kurze Darstellung der Umweltbelange erforderlich. Diese wird im Rahmen der normalen Begründung vorgelegt.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 26.215 m<sup>2</sup> mit den Flurstücken Nrn. 295/1, 295/2, 299, 300, 300/1, 301, 303, 303/1, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 311/1, 311/2, 312, 312/1, 313, 314, 315, 4252, 4252/1, 4253, 4253/2, 4253/3, 4253/4, 4253/5, 4253/6, 4253/7, 4253/8, 4253/9, 4253/10, 4253/11, 4254, 4254/1, 4262/6, 4262/8, 4264, 4267, 4277/1, 4277/2 und 4277/3 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 298, 302 (Kanalstraße), 4253/1 (Gartenstraße) und 13499/2 (Mozartstraße). 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 größtenteils als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn-/Mischnutzung dargestellt.

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

#### 4.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im "Flächennutzungsplan 2030" des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (Stand August 2020, wirksam seit 3. Juli 2021) als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Bebauungsplans Nr. 5 "Bruch - Hinterdorf" Teil II (rechtskräftig seit 18. April 1966) und seinen sechs Änderungen (von 1968 bis 1984). Für den restlichen größeren Teilbereich ist kein Bebauungsplan vorhanden. Hier erfolgt die baurechtliche Beurteilung bisher nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 "Kanalstraße - !mittendrin leben" (rechtskräftig seit 19.06.2015) an.

### 5. Bestandsanalyse

#### 5.1 Gelände

Das Plangebiet ist bereits bebaut und 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 16.12.2021), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für  $HQ_{10}$  und  $HQ_{50}$  vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich jedoch teilweise innerhalb der Überflutungsflächen von  $HQ_{100}$  (siehe Abb. 1) und Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}^1$ ). Lediglich ein kleiner Bereich im östlichen Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines geschützten Bereichs bei  $HQ_{100}$ .

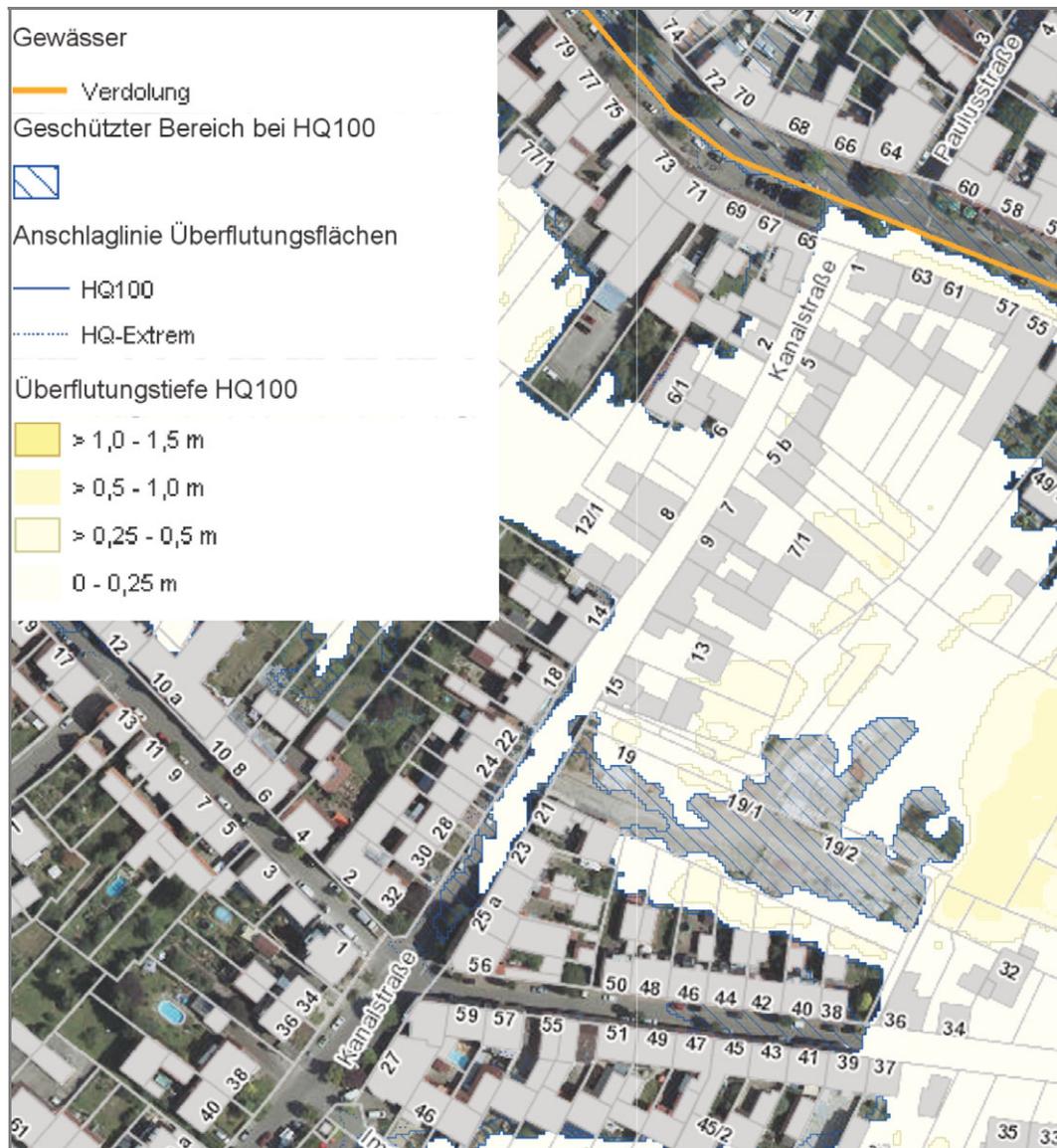
Für die Gemarkung Weingartens wurde 2018 eine Flussgebietsuntersuchung sowie im Jahr 2019 ein Hochwasserschutzkonzept für den Walzbach in Weingarten erarbeitet. Im Ergebnis der Berechnung kommt es in der Ortsmitte von Weingarten – abweichend zu den Ergebnissen der HWGK – zu keiner Überflutung mehr. Somit würde auch im Bereich des Plangebietes keine Überflutungsfläche mehr vorliegen. Bezüglich den unterschiedlichen Ergebnissen der HWGK und der Flussgebietsuntersuchungen erfolgt derzeit eine Abstimmung mit dem Landratsamt

---

<sup>1)</sup> Statistisch gesehen ist das  $HQ_{\text{extrem}}$  ein sehr seltenes Ereignis, und tritt seltener als 100 Jahre auf. Das  $HQ_{\text{extrem}}$  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: 29.03.2022).

Karlsruhe. Sofern die aktuellen Ergebnisse der Flussgebietsuntersuchung seitens des Landratsamtes anerkannt werden, wäre nachgewiesen, dass sich das Vorhaben nicht in einem Überschwemmungsgebiet befindet. Andernfalls ist eine hochwasserangepasste Bauweise mit entsprechender Einzelfallgenehmigung notwendig.



**Abb. 1:** Überflutungstiefe  
(Grundlage: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW)

## 5.3 Erschließungssituation

### 5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage im Bereich der Kreuzungen Bahnhofstraße/Kanalstraße und Kanalstraße/Gartenstraße. Im Norden schließt die Kanalstraße an die innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße an. In Rich-



gen) - Jöhlingen - Berghausen) bedient, die auch den Bahnhof Weingartens ansteuert. Darüber hinaus sind, je nach Lage im Plangebiet, auch die Bushaltestellen Bruchsaler Straße (Linie 121) und Luisenstraße (Linien 121 und 159) in kurzer fußläufiger Entfernung zu erreichen.

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. Dieser liegt ca. 1 km vom Plangebiet entfernt und ist innerhalb von ca. 12 min zu Fuß zu erreichen. 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. Die Art der Entwässerung erfolgt derzeit innerhalb der Kanalstraße im Trennsystem und im Bereich der Gartenstraße im Mischsystem. Somit stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen zur Verfügung.

## **5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

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

Das Plangebiet ist größtenteils bereits in erster Baureihe und zum Teil auch bereits in zweiter Reihe bebaut. Im Plangebiet ist überwiegend eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern vorzufinden. Im nördlichen Teil befinden sich ein Café, eine Fahrschule sowie ein Fahrradgeschäft. Außerdem sind im zentralen und südlichen Teil des Plangebiets ein Blumengeschäft, ein Grafikbüro, zwei Friseursalons, eine Metzgerei und ein Sonnenstudio zu finden.

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

Das Plangebiet wird überwiegend von einer ein-bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit Satteldächern umgeben. In der im Norden angrenzenden Bahnhofstraße befinden sich mehrere Nahversorgungsangebote sowie eine Bäckerei und ein Elektorgeschäft. Südlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich zudem ein Zahnarzt sowie ein Hausarzt und eine Postfiliale.

## 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 der Kanal- und Gartenstraße hergestellt werden. Durch die angestrebte behutsame Nachverdichtung im Innenbereich, werden weitere Flächenversiegelungen im Außenbereich vermieden. Zudem soll eine zeitgemäße Straßenraumgestaltung mit langfristiger Sicherung eines ausreichend breiten Straßenquerschnitts im Bereich der Kanalstraße als Hauptsammelstraße ermöglicht werden, um den Anforderungen an den Begegnungsfällen sowie für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere für Fußgänger und Radfahrende gerecht zu werden und zudem die Verkehrssicherheit zu verbessern.

Planerisches Ziel ist es somit, die Verträglichkeit zukünftiger Planungen zu regeln und einer unkontrollierten sowie unmaßstäbliche Bauentwicklung vorzubeugen. Demnach soll eine zurückhaltende Bebauung in zweiter Reihe entlang der Gartenstraße und Kanalstraße realisiert werden. Außerdem soll auf einem Teilbereich der Kanalstraße, auf dem diese unter 9m breit ist, die Bebaubarkeit soweit zurückgenommen werden, dass eine Straßenbreite im Engstellenbereich von 9,00 m für die Umsetzung eines beidseitigen Gehweges von mind. 1,50m sowie eine Fahrbahnbreite von 6,0m realisiert werden kann.

Ein weiteres wichtiges Planungsziel, ist der Erhalt von ausreichend innerörtlichen Gartenflächen.

### 6.2 Nutzungskonzept

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen die städtebaulich prägenden Baustrukturen erhalten bleiben. Hierbei soll bei zukünftigen 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 Bahnhofstraße und einer 2-Geschossigkeit entlang der Kanal- und Gartenstraße, 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.

Darüber hinaus sollen die Vorgartenzonen als Grün- bzw. Vegetationsfläche zur Erhaltung der Wohnqualität sowie zur Aufwertung des Straßenraums gesichert werden. Zusätzlich soll eine Regelung der notwendigen privaten Stellplätze erfolgen.

### 6.3 Erschließungssituation

#### 6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist auch weiterhin über die bestehenden angrenzenden Straßen zu erreichen (siehe dazu Teil B, 5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr). Bestehende öffentliche Stellplätze bleiben in ihrer Funktion erhalten. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Planung sieht in großen Teilbereichen des fließenden Verkehrs keine Veränderungen vor.

##### ▪ Straßenraumverbreiterung Kanalstraße

Die Kanalstraße ist eine der wenigen Verbindungsachsen in Nord-Süd-Richtung in Weingarten und hat daher die Funktion einer Hauptsammelstraße.

Mit dem Bebauungsplan soll ein erster Schritt zur planungsrechtlichen Sicherung eines ausreichend breiten Straßenraums mit mindestens 9,00 m erfolgen. Um die vorhandene Engstelle auf zu weiten und eine verbesserte Verkehrssicherheit zu ermöglichen, soll im Bebauungsplan ein Straßenquerschnitt auf 9,00 m langfristig ermöglicht und gesichert werden. Somit sollen langfristig unter anderem Konfliktstrecken zwischen Fuß-, Rad- und Pkw-Verkehr in den Bereichen mit zu geringen Gehwegbreiten und die Barrierefreiheit verbessert werden können.

Daher wird auf einem Teilbereich der Kanalstraße, auf dem diese unter 9,00 m breit ist, die Bebaubarkeit soweit zurückgenommen werden, dass eine Straßenbreite im Engstellenbereich von 9,00 m für die Umsetzung eines beidseitigen Gehweges von mind. 1,50 m sowie eine Fahrbahnbreite von 6,00 m realisiert werden kann. Entsprechend wird die Kanalstraße durchgehend mit mindestens 9,00 m Breite als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Machbarkeiten einer Straßenverbreiterung untersucht. Dazu wurde zum einen verschiedene Straßenquerschnitte und Anforderungen zwischen 9,00 m und 11,00 m gegenübergestellt. Um den langfristigen Bedarf an privaten Grundstücksflächen so klein wie möglich zu halten, wurde eine Straßenbreite von mind. 9,00 m definiert, d.h. der Straßenquerschnitt wird ohne Parkstreifen von 9,00 m langfristig im Bebauungsplan gesichert. Hier wird eine Straßenbreite von 6,00 m sowie einem beidseitigen Gehweg mit 1,50 m Breite ermöglicht.

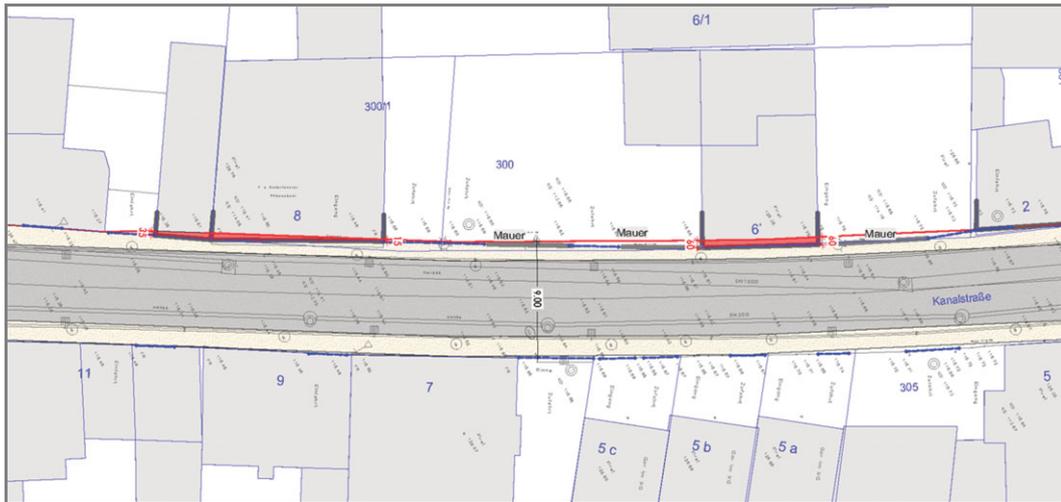
Zusätzlich zur Straßenbreite ist eine Überprüfung der Lage der Straßenverbreiterung erfolgt. Neben einer beidseitigen Verbreiterung wurde untersucht, ob eine einseitige Erweiterung nach Westen oder Osten stattfinden kann. Aufgrund der hohen Anzahl an betroffenen Grundstücken soll im Bebauungsplan einer beidseitigen Straßenraumverbreiterung nicht gefolgt werden.

Im Vergleich zur westlichen Erweiterung sprechen mehrere Gründe gegen eine Erweiterung zu den östlichen Grundstücken. In diesem Bereich wird ein größerer Flächenbedarf im Bereich der Bestandsgebäude notwendig. Dadurch steigt auch die Anzahl an betroffenen Grundstücken und baulichen Anlagen (Gebäuden und Stützmauern sowie Grundstückszu- und -abfahrten). Hier wären insgesamt 7 Grundstücke und 10 bauliche Anlagen sowie Stützmauern und Grundstücksfahrten betroffen. Bei östlicher Erweiterung können teilweise keine Maßnahme zur Erhaltung der Grundstückszufahrten mit Geländeböschung ermöglicht werden. Hier verkürzen sich Grundstückseinfahrten mit Höhenunterschieden, welche zu Einfahrtsproblematiken führen können oder technisch nicht möglich sind. Zudem wird die Gebäudesubstanz im Bereich der betroffenen Reihenhäuser als deutlich jünger eingestuft. Insgesamt ist hier die Flächeninanspruchnahme höher und die Anzahl der betroffenen baulichen Anlagen höher (siehe Abb. 3).



**Abb. 3:** Straßenraumverbreiterung Ostseite

Westlich der Kanalstraße befinden sich laut Vermessung bereits teilweise Gehwegflächen auf Privatgrundstücken, aus diesem Grund ist die faktische Flächeninanspruchnahme geringer. Zudem wird die betroffene Bausubstanz als älter im Vergleich zur gegenüberliegenden Straßenseite, die betroffen ist, bewertet und die Anzahl der betroffenen Grundstücke mit vier Grundstücken sowie vier betroffenen baulichen Anlagen ist deutlich geringer als die Betroffenheit bei einer östliche Erweiterung (siehe Abb. 4).



**Abb. 4:** Straßenraumverbreiterung Westseite

Aufgrund der dargestellten Sachlage wird seitens der Gemeinde langfristig eine Straßenraumerweiterung nach Westen hin im Bebauungsplan gesichert.

### 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

### 6.3.3 Radverkehr und Fußgänger

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

## 6.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden. Wenn möglich soll anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden. Eine Einleitung in bestehende Kanäle sollte vermieden, oder allenfalls gedrosselt erfolgen.

## 6.5 Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits überbaut. Die Freiflächen der Baugebiete (innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) sind entsprechend der textlichen Vorschriften zu begrünen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den

Begrüpfungsvorschriften ausgenommen. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren.

## 6.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebiete, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinststeuerung 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.

#### Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der geplanten Nutzung im Bebauungsplan und der in der unmittelbaren Umgebung größtenteils vorhandenen Wohnnutzung wird für das Plangebiet im Bereich der Kanal- und Gartenstraße ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

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

#### Urbanes Gebiet

Im Bereich der Bahnhofstraße soll die bereits bestehende Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung im Plangebiet und der Umgebung beibehalten werden. Aus diesem Grund wird hier ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Im urbanen Gebiet sollen unterschiedliche Arten der baulichen Nutzungen zulässig sein. Die Bandbreite reicht von Wohnungen über Gewerbebetriebe bis hin zu sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen.

Um Störungen durch gebietsfremde Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten zu verhindern, sind diese nicht zulässig, auch um

die wertvollen Innenbereichsflächen den zulässigen Nutzungen vorzubehalten. Im MU sind ebenso Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig, da sie negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen. Zum Schutz des Gebietscharakters sind solche Betriebe im urbanen Gebiet ausgeschlossen.

Von einer gebäudebezogenen Festsetzung bezüglich der Aufteilung der Wohn- und gewerblichen Nutzung wird abgesehen, um eine Flexibilität zu erhalten.

### 6.6.2 Maß der baulichen Nutzung

#### ▪ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA von 0,4 und im MU von 0,6 entspricht den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet bzw. Urbanes Gebiet nach BauNVO, begrenzt die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß und ist umgebungsorientiert.

Durch die Überschreitungsmöglichkeit durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 0,6 bzw. 0,8 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 erhalten und in Teilbereichen weiterentwickelt werden.

Die zweigeschossigen Gebäude entlang der Bahnhofstraße sollen auf drei Geschosse aufgestockt werden dürfen.

Die rückwärtige zweite Reihe Bebauung ist in der Geschossigkeit der ersten Baureihe untergeordnet. Aufgrund der Straßenbreite der Bahnhofstraße wird eine Dreigeschossigkeit als städtebaulich verträglich erachtet.

Im sonstigen Gebiet soll ansonsten weiterhin die Zweigeschossigkeit bestehen bleiben dürfen. Die Grundsatzentscheidung des Gemeinderates zur Höhenentwicklung im Gemeindegebiet wird im nachfolgenden Punkt "Höhe baulicher Anlagen" erläutert.

### ■ 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.

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 Bahnhofstraße.

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

### 6.6.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Sockelhöhe auf maximal 1,0 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.

Die Höhe von 1,0 m beachtet zudem auch die Werte bei Überflutungen durch HQ<sub>100</sub>.

#### **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 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 neue Bebauung in ihrer geplanten und vorhandenen Baustruktur gesichert.

##### **▪ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

Im WA 1 wird eine Überschreitung der Baugrenze in Richtung Kanalstraße für die nach Landesrecht zulässigen Bauteile, Vorbauten und Wärmedämmung (siehe § 5 Abs. 6 LBO) nicht zugelassen, um langfristig eine Straßenverbreiterung nicht zu gefährden und den Straßenquerschnitt im Bereich der derzeit bestehenden Engstelle zu verbessern.

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

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. Die zulässigen untergeordneten Balkone mit einer Tiefe von

1,50 m und einer Breite von maximal 5 m sind unbeachtlich. D.h. der Abstand muss zwischen den Fassaden des Hauptgebäudes bestehen.

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 sind zum Vermeiden einer unkontrollierbaren Versiegelung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht erlaubt, da dadurch der Baukörper ausgedehnt und damit Wohnfläche dazugewonnen wird.

#### ▪ **Stellung der 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 festgesetzten Hauptfirstrichtungen definiert. Untergeordnete Nebenfirste dürfen dabei im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung stehen. Die Gebäudefronten entlang der Erschließungsflächen geben ein einheitliches Bild wieder und fassen den Straßenraum ein.

#### **6.6.6 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 in Form von Gebäuden, Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung und -gestaltung zu erreichen, sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 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. Die Zufahrt auf das Grundstück hat ausschließlich über eine Zufahrt zu erfolgen. Vorgärten, der Bereich zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze bzw. vordere Hauswand, dürfen im

Maximum eine Zufahrtsbreite von 4 m bzw. bei zwei nebeneinanderliegenden Stellplätzen/Garagen 6 m betragen.

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 2,50 m zur Grundstücksgrenze anzubringen, um negative Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft so weit wie möglich einzuschränken.

### 6.6.7 Verkehrsflächen

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

Die Straßenverkehrsfläche wird im Bereich der Kanalstraße langfristig für eine Straßenverbreiterung gesichert. Bestandsgebäude haben einfachen Bestandschutz und sollen sich jedoch bei Abriss an die festgesetzten Baugrenzen/Baulinien orientieren um eine Verbreiterung im Bereich der Engstelle zu ermöglichen.

### 6.6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Auf das Plangebiet wirken maßgebend von Norden her die Straßenverkehrsgeräusche der Bahnhofstraße sowie aus dem Plangebiet die der Kanalstraße ein.

Des Weiteren wirken untergeordnet von Westen die Schienenverkehrsgeräusche der Bahnstrecke 4000 (Rheintalbahn) ein. Entlang der Rheintalbahn finden sich östlich der Strecke bestehende Lärmschutzwände mit einer Höhe von bis zu 3 m über Schienenoberkante sowie bestehende Lärmschutzwälle mit einer Höhe von bis zu 4 m ü. SOK.

Das Plangebiet ist im Norden und innerhalb des Plangebietes vor allem von Straßenverkehrslärmeinwirkungen betroffen. Untergeordnet wirken des Weiteren die Geräusche des Schienenverkehrs auf das Plangebiet ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Die Geräuschbelastungen durch den vorhandenen Straßen- und Schienenverkehr werden an den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ermittelt und bewertet. Die Bewertung der Geräuscheinwirkungen erfolgt auf Basis der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 'Schallschutz im

Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987. Weiterhin trifft die Untersuchung für die schutzwürdigen Nutzungen Aussagen in Bezug auf den maßgeblichen Außenlärmpegel nach der baurechtlich eingeführten DIN 4109-2 'Schallschutz im Hochbau' vom Juli 2016.

Maßgebend für die Beurteilung ist die Ausweisung des südlichen Plangebietes entlang der Kanal- und Gartenstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie des nördlichen Plangebietes entlang der bahnhofstraße als Urbanes Gebiet (MU) nach § 5a BauNVO.

Aufgrund aktueller fehlender gesetzlicher Neuregelungen im Bereich des Verkehrslärms wird in der schalltechnischen Untersuchung für das urbane Gebiet weiterhin die Empfindlichkeit eines Misch-/Dorfgebietes angesetzt.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### *Verkehrslärm im Plangebiet*

Auf das Plangebiet wirken maßgebend von Norden sowie innerhalb des Plangebietes die Immissionen des Straßenverkehrs sowie untergeordnet von Westen die Immissionen des Schienenverkehrs ein.

Es zeigt sich, dass die für das Urbane Gebiet (MU) angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts sowie die für das Allgemeine Wohngebiet angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) tags / nachts bezogen auf den Gesamtverkehrslärm aus Straße und Schiene am Tag und in der Nacht nahezu flächendeckend eingehalten werden können. Ausnahmen bilden hier jeweils die Bestandsbaukörper entlang der Bahnhof- und Kanalstraße im Norden und Südosten des Plangebietes. Hier werden die Orientierungswerte am Tag um bis zu 8 dB(A) und in der Nacht um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Auf Grund der bereichsweise hohen Geräuscheinwirkungen vor allem aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

#### *Schallschutzmaßnahmen*

In vorliegendem Fall der geplanten Bebauung reichen die zur Verfügung stehenden Flächen nicht aus, um an allen Fassaden der bestehenden bzw. einer zukünftig zulässigen Bebauung, die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die als oberer Überschreitungsspielraum beim Verkehrslärm abwägbaren Grenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen am Straßenrand lassen sich in der innerörtlichen Situation nicht umsetzen. Aktiver Schallschutz entlang der nächstgelegenen

Bahnstrecke in Form von Lärmschutzwänden und -wällen ist hingegen bereits vorhanden. Eine weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes wäre die Anordnung von langgezogenen Gebäuden als Abschirmriegel gegen den einwirkenden Verkehrslärm, was in Form der heutigen durchgängigen Bestandsbaukörper entlang der Bahnhof-, Kanal- und Gartenstraße bereits umgesetzt ist.

Nachdem die oben beschriebenen Maßnahmen zum Einhalten der Orientierungswerte Tag und Nacht an allen Fassaden und in allen Stockwerken nicht in allen Punkten umgesetzt werden können, werden weitere Maßnahmen an den Gebäuden zum Schutz der Bebauung vor den Geräuschbelastungen durch die Verkehrswege erforderlich.

Als zusätzliche Schallschutzmaßnahme wird die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile an den zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen) vorgeschlagen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Juli 2016 in Verbindung mit dem Normenentwurf „E DIN 4109/A1: 2017-01“. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Zusätzlich wird aufgrund der nächtlichen Straßenlärmeinwirkungen im MU 1, MU 2 und MU 3 an der Bahnhof- und Kanalstraße an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen an den zur Bahnhofstraße orientierten Nordostfassaden sowie an den zur Kanalstraße orientierten Nordwest- bzw. Südostfassaden der Einbau von schallgedämmten Lüftern empfohlen. Des Weiteren wird aufgrund der nächtlichen Straßenlärmeinwirkungen

Zusätzlich wird aufgrund der nächtlichen Straßenlärmeinwirkungen an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen im MU 1, MU 2 und MU 3 an den zur Bahnhofstraße orientierten Nordostfassaden und an den zur Kanalstraße orientierten Nordwest- bzw. Südostfassaden sowie im WA 1 an den zur Kanalstraße orientierten Südost- bzw. Nordwestfassaden und deren seitlich liegenden Fassaden der Einbau von schallgedämmten Lüftern empfohlen.

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

#### ▪ Bodenschutz

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

#### ▪ Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die privaten Flächen für oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wegen – 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.

#### ▪ Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten mit warmen Licht und einer Farbtemperatur bis 3.000 Kelvin) zu verwenden.

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

### Vegetationsflächen und Bäume

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

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

### Erhalt von Bepflanzungen

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

### **6.6.10 Hochwasserschutz**

Fast der gesamte nördliche Teilbereich des Plangebietes entlang der Kanalstraße befindet sich innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ<sub>100</sub>). Das Gebiet liegt im Innenbereich und ist bereits vollständig bebaut (kein Außenbereich). Somit ist das Gebiet kein "neues Baugebiet" im Sinne des WHG, da es sich bereits um eine bebaute Fläche innerhalb der Ortslage handelt, die von weiterer bebauten Umgebung umgrenzt wird. Die Gemeinde Weingarten liegt mit einem großen Teil seines Siedlungsgebietes innerhalb einer Überflutungsfläche. Siehe hierzu auch die Hinweise unter A - 1, 1.10 Hochwasserschutz und B - 1, 5.2 Katastrophenhochwasser.

Bei der Um- bzw. Überplanung ausgewiesener oder faktisch bereits bestehenden Baugebiete liegt begrifflich kein neues Baugebiet vor. Das Gebiet grenzt unmittelbar an allen Seiten an weitere Bebauung an. Trotz Nachverdichtung und einer Ermöglichung einer zweiten Reihe durch den Bebauungsplan, handelt es

sich hierbei um keine wesentliche Erweiterung oder Verdichtung des vorhandenen Bestandes oder des bisher zulässigen Rahmens, da das Plangebiet bereits vollständig überbaut ist. In den hinteren Bereichen befinden sich Garagen, Schuppen, Scheunen andere Nebenanlagen und bereits Wohngebäude in der zweiten Reihe. Bei Nutzungsänderung und Umbau der vorhandenen Nebengebäuden wird somit faktisch keine neue Fläche versiegelt. Wichtig ist, dass das bei Umbauten/Neubauten das zur Verfügung stehende Retentionsvolumen nicht maßgebend verringert bzw. verschlechtert wird. Dies ist in der Baugenehmigung nachzuweisen.

Überschwemmungsgebiete sind grundsätzlich in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Rückhalteflächen sollen den Abfluss von Hochwasser verlangsamen und vor allem Abflussspritzen reduzieren. Ausgleichmaßnahmen können jedoch auch den Verlust der Rückhaltefläche und damit dem auf dieser Fläche vorhandenen Rückhaltevolumen entgegenwirken oder kompensieren.

Um Wohnraum im Innenbereich zu schaffen und neue Flächen im Außenbereich zu vermeiden, ermöglicht der Bebauungsplan auch weiterhin, in Abhängigkeit von der Einzelfallentscheidung der zuständigen Behörde zum Thema Überschwemmungsgebiet, eine Bebauung.

Aufgrund der bereits bebauten Fläche in erster und zweiter Reihe sowie der bereits bestehenden Versiegelung der vorderen und hinteren Gebäude und der Sicherung von unbebauten Flächen im hinteren Bereich wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass im Einvernehmen der zuständigen Behörde und der Berücksichtigung der Ausnahmeregelung eine Bebauung grundsätzlich im Plangebiet weiterhin möglich wäre, ohne die Retentionsfläche zu verringern oder im Falle einer Verringerung einen Ausgleich dafür zu schaffen.

## **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. 73 "Kanalstraße/Gartenstraße" überein (s. Teil B-1, Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

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

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

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

##### **▪ Fassaden- und Wandgestaltung**

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

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

##### **▪ Dachgestaltung**

#### **Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung**

Die Festsetzung zur Dachneigung, Dachform, Firstrichtung und Dacheindeckung sind dem Gebietscharakter nachempfunden. Zudem sichern die Vorgaben eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Zur gestalterischen Integration in das Ortsbild orientiert sich die Festsetzung der Dacheindeckung einerseits an die umgebende Bebauung, andererseits ermöglicht sie ausreichende Spielräume für eine individuelle Gebäudegestaltung.

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

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, wird die Begrünung 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 dem Flachdach der Garage Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie vorgenommen werden sollen, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung entbunden werden.

#### 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.

#### 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, 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 Gartenfläche und Beete. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden sogenannte "Steingärten" nicht zugelassen.

#### ▪ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

#### ▪ Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Zur einheitlichen Gestaltung der Straßenräume und zur Wahrung des Ortsbildes ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien der Einfriedungen eingeschränkt. Um der Siedlung einen offenen Charakter zu ermöglichen, dürfen Einfriedungen in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und Hauswand) max. 1,0 m hoch sein. Dabei müssen lebende Einfriedungen zusätzlich einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

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

## 7.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

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

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

# Teil B - 3 Umweltbelange

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	17.310
Urbanes Gebiet	3.980
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.920
<b>Gesamt</b>	<b>26.210</b>

# 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. 73 und den örtlichen Bauvorschriften “Kanalstraße/Gartenstraße”

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	21.10.2019
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	31.10.2019
<b>2</b>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Vorentwurf	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	Einwohnerinformationsveranstaltung	am	16.11.2021
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	04.05.2022 30.05.2022
<b>3</b>	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	28.07.2022 04.08.2022
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
<b>4</b>	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	
<b>5</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO	am	

## Satzung zum Bebauungsplan Nr. 73 sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Kanalstraße/Gartenstraße”

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. 73 “Kanalstraße/Gartenstraße” 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 14.07.2022, 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**

Durch den Bebauungsplan Nr. 73 und die örtlichen Bauvorschriften "Kanalstraße/Gartenstraße" werden im Überlagerungsbereich der Bebauungsplan Nr. 5 "Bruch Hinterdorf Teil II" 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