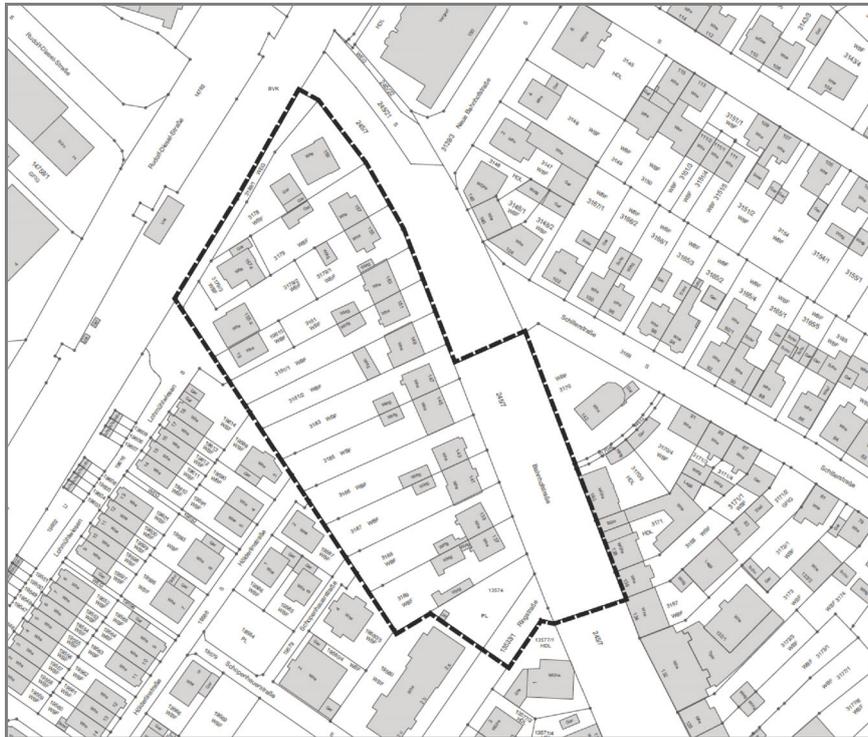


Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 75

“Bahnhofstraße/Lohmühlenwiesen”

– Fassung zur Satzung –



Karlsruhe
März 2023

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 75

“Bahnhofstraße/Lohmühlenwiesen”

– Fassung zur Satzung –

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (RgBm.)

Erika Bierich, M.Sc. (Stadtplanerin)

Martina Marek, M.Eng.

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt für die Gemeinde Weingarten (Baden)

im März 2023

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

Teil B Begründung

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

Anlagen

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

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

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

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- ▶ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, jedoch nur auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 3189.

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:

- ▶ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden außer auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 3189.
- ▶ Anlagen für Verwaltungen,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

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

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

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

insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

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.

Unabhängig von den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (A-3 Planfestsetzungen) gilt für die Sonderregelung auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 3189 eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m. Jedoch nur für zulässige Gebäudeteile mit Flachdach, die Teil des Hauptgebäudes sind (siehe hierzu Teil A-2, 2.1.2 Dachgestaltung).

Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebädefassade. 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 Son-

derfällen kann das Landratsamt mit Zustimmung der Gemeinde Weingarten Ausnahmen des unteren Bezugspunktes für die rückwärtige Bebauung zulassen.

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

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

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

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

1.5.1 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

WA 1

geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

Innerhalb der Flächen mit der geschlossenen Bauweise "g" werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Ausnahmsweise darf auf eine seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert oder der bauordnungsrechtliche Grenzabstand eingehalten werden kann.

WA 2 / 3

abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes mit der abweichenden Bauweise "a" muss auf eine seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden (einseitige Grenzbebauung). Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

1.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

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

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 15,00 m² können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Höhe dieser Nebenanlagen wird auf die natürliche Geländeoberkante (GOK) bezogen.

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

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

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

1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' (V) sind Parkplätze, Fahrradabstellplätze, Grundstückszufahrten, Grünflächen, Lärmschutzanlagen und Versorgungsflächen zulässig.

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Öffentlicher Platz/Quartiersplatz' (Platz) sind Parkplätze, Elektroladesäulen, Grünflächen, Bepflanzungen und Versorgungsflächen zulässig.

Zufahrtsbeschränkungen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Teil A-3) festgesetzt.

In diesen Bereichen ist eine Zu- und Ausfahrt von Fahrzeugen – mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen – untersagt.

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

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

Hiervon kann 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 bzw. 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.

Es 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 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

▪ Vegetationsfläche und Bäume

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

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind entweder ein einheimischer Baum oder zwei einheimische Sträucher anzupflanzen. Der Bestand ist zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

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

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Begrünung von mind. 5 % der Gesamtfläche vorzunehmen und mindestens 6 Einzelbäume zu erhalten oder anzupflanzen. Die festgesetzten Einzelbäume sind darauf anrechenbar.

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

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

▪ **Dachbegrünung**

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

▪ **Erhalt von Bepflanzungen**

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

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

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

Seitliche Fassaden über 15 m Länge sind durch Vor- und Zurücksetzen von Gebäudeteilen oder durch bepflanzte Rankgerüste zu gliedern.

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

2.1.2 Dachgestaltung

▪ Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung

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

Auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 3189 sind Dächer der Hauptgebäude als Satteldach auszuführen. Bei Gebäudelängen von über 15 m sind die Dächer der dazwischenliegende Gebäudeteile als Flachdach auszuführen (SD*).

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 1,0 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.

▪ Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Als Dachaufbauten sind zulässig:

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

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

▪ Solaranlagen

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

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

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Stein- oder Schottergärten sind ausgeschlossen.

2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

2.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur lebende Einfriedungen aus heimischen Gehölzen mit oder ohne darin einbezogene Drahtzäune sowie Zäune aus offenen Strukturen (z.B. Holz- oder Stahlgitter) bis 1,0 m Höhe zulässig.

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

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für jede Laden-/Gewerbeeinheit ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss (bis Oberkante Decke über EG) zulässig. Sie dürfen Bauelemente nicht überlagern. Die Gesamthöhe darf 0,6 m nicht überschreiten. Schriftzüge sind in maximal 2 Zeilen zulässig. Die Länge der Werbeelemente soll auf die Fassade und ihre Gliederung Bezug nehmen und darf höchstens 2/3 der Ladenfrontlänge betragen. Schriftzüge im Bereich der Vordächer werden nur zugelassen, wenn diese in die Vordachblende integriert werden und ein Höhenmaß von 0,3 m nicht überschreiten.

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

Lichtwerbung ist ausgeschlossen.

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

2.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nrn. 2, 3, 5 LBO)

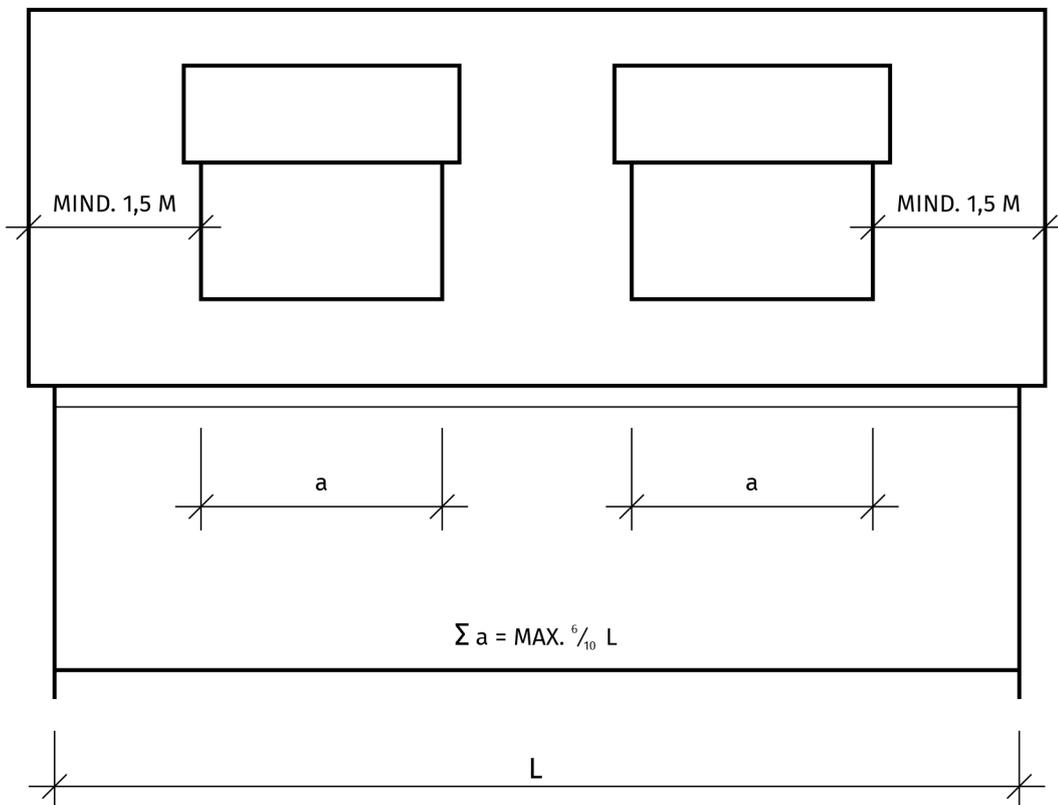
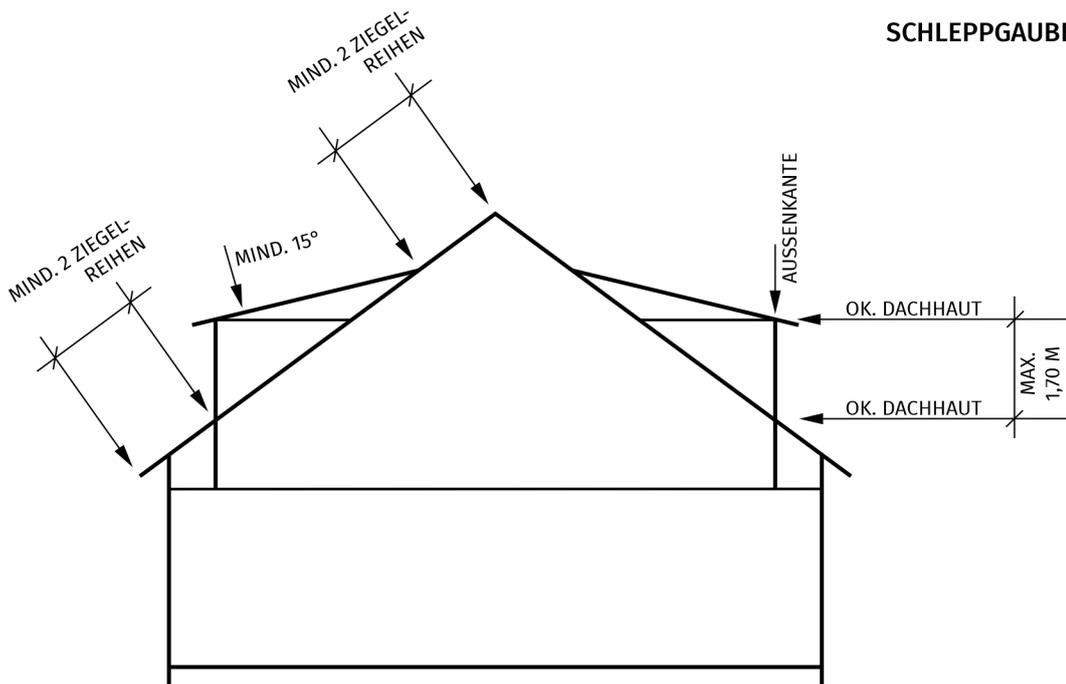
Je Wohneinheit mit bis zu 40 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Je Wohneinheit mit mehr als 40 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

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

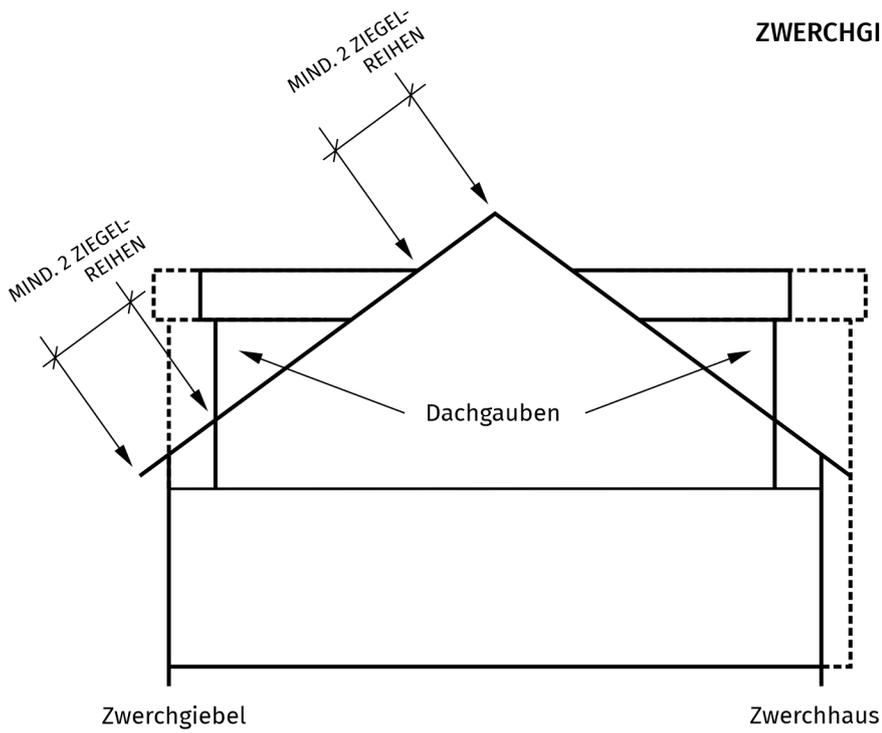
Anlage 1.1

SCHLEPPGAUBE

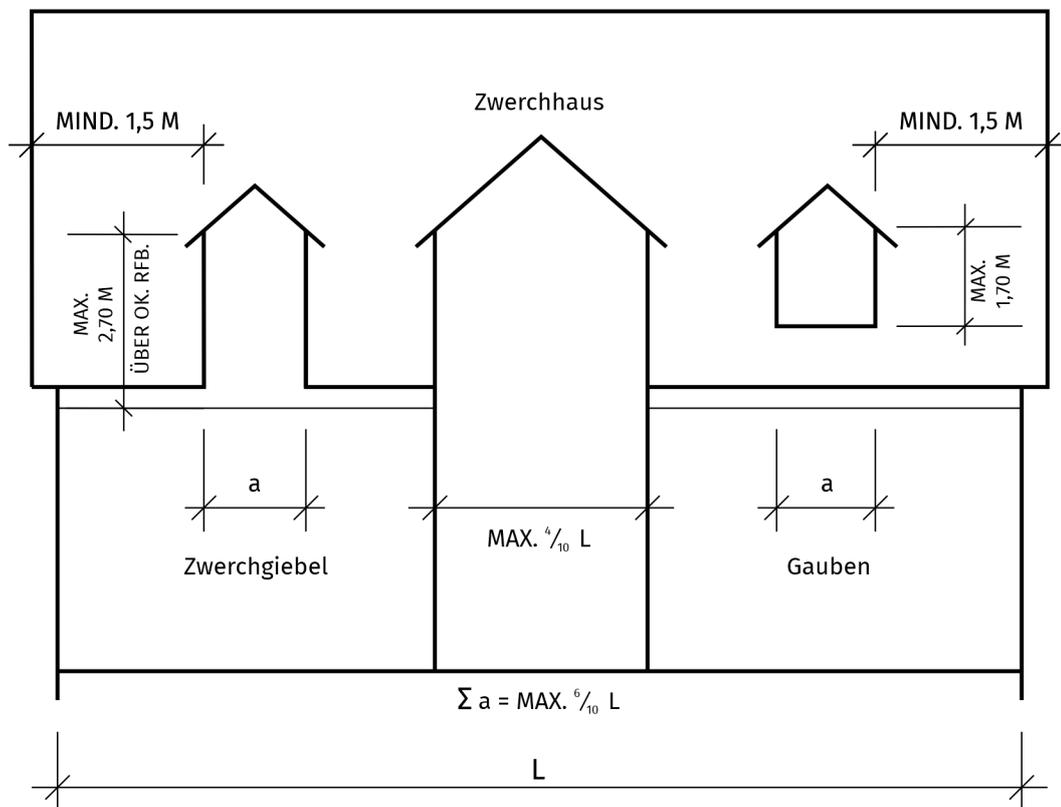


Anlage 1.2

**ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER
DACHGAUBEN**

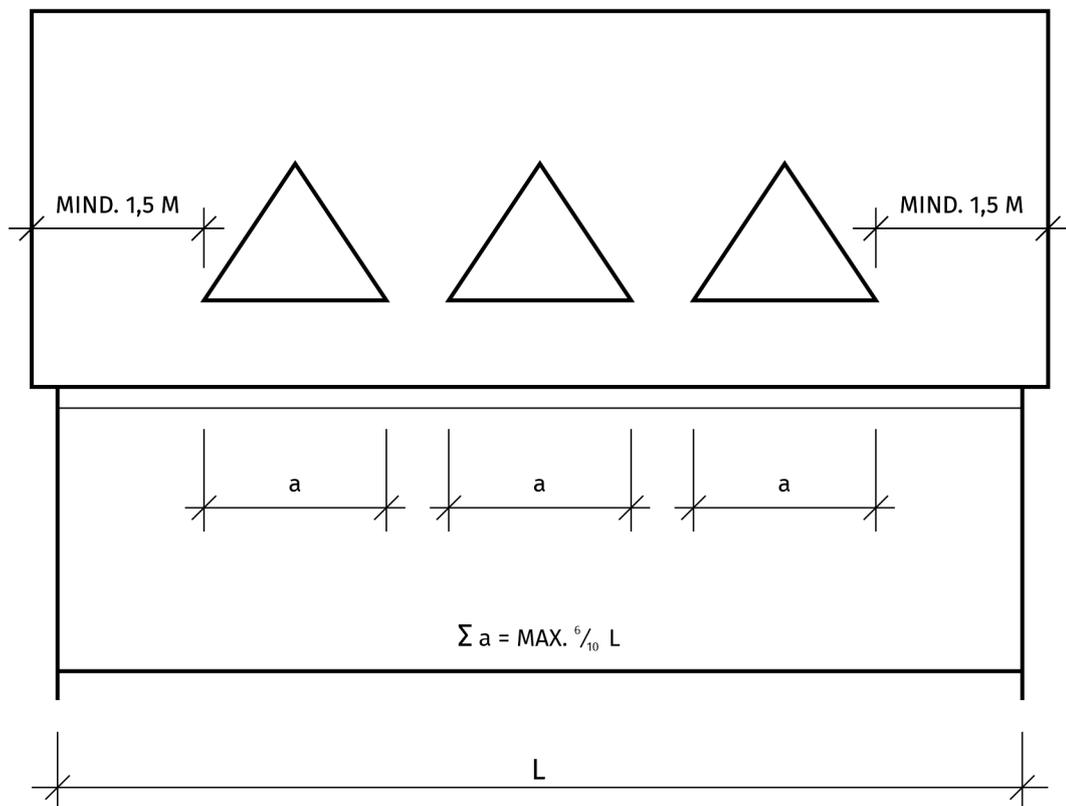
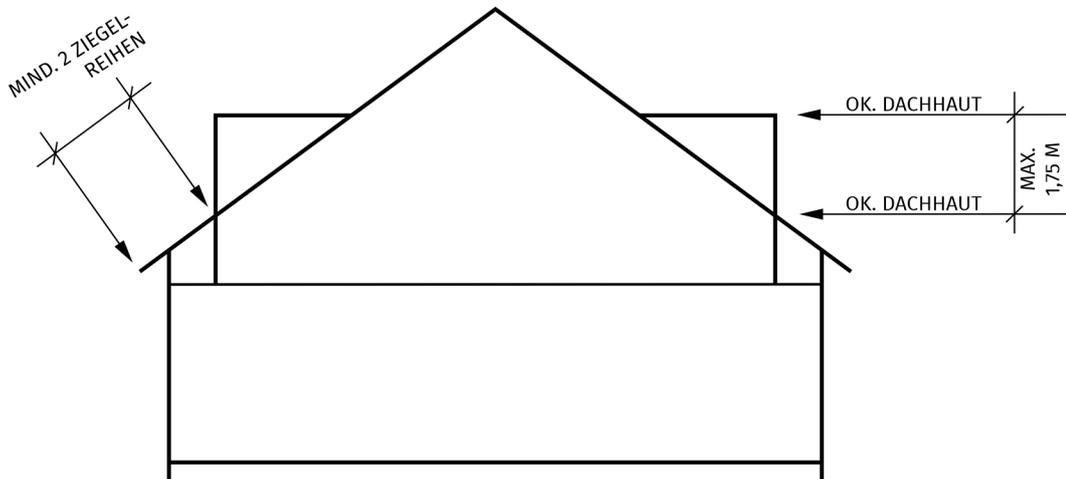


DACHNEIGUNG
GAUBE $\geq 25^\circ$



Anlage 1.3

DREIECKSGAUBE



Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Baugründung / Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Da sich das Plangebiet im Bereich der Grabenrandverwerfung des Oberrheingrabens befindet, ist das Auftreten ggf. auch verkarstungsfähiger Gesteinsformationen im tieferen Untergrund nicht auszuschließen.

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

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

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

Archäologische Funde

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

Altlasten und Bodenschutz

Grundsätzlich ist bei Eingriffen in den Boden mit besonderer Sorgfalt auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. durch Mineralöle, Teer) oder verunreinigtes Grundwasser zu achten.

Bei Auffälligkeiten ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen sind in diesem Fall mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

Kampfmittelbeseitigung

Trotz der bereits umfangreich vorhandenen Bebauung ist aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des 2. 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 in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Die für die Auswertung benötigten Formulare können unter der Homepage www.rp-stuttgart.de (→ Service → Formulare und Merkblätter) abgerufen werden.

Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

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

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

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

Niederschlagswasser

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

tige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

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

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 m³/Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Pflanzliste

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

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

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

Zur Auswahl stehen einheimische Bäume und Sträucher, wie beispielsweise:

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

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

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

Artenschutz

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

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

Folgende Maßnahmen sind daher bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

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.

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 (M) wird hingewiesen.

Energie, Klimaschutz und Hitzevorsorge

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.

Neben einer Verbesserung des Mikroklimas durch nicht vollständig versiegelte Flächen, tragen insbesondere Grünflächen und Bepflanzungen zur Verschattung einen erheblichen Anteil an der Verbesserung des Mikroklimas bei (Verhinderung des Urban-Heat Effektes). Hinsichtlich des Klimawandels wird, neben der Begrünung der Freianlagen, bei Neubau- und umfangreichen Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden empfohlen, die Verwendungsmöglichkeiten von Dach- und Fassadenbegrünung zu prüfen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrünten Dach Synergieeffekte bilden kann.

Nachrangig zur Begrünung werden aus klimaökologischen Gründen bei Dächern, Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätzen bzw. bei befestigten Flächen allgemein helle Beläge/Farbtöne empfohlen, um einen Albedo-Effekt bei den Materialien zu erzielen. Somit kann die Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen reduziert werden und eine Hitzevorsorge geleistet werden.

Schallschutz DIN 4109

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

Bahnanlagen

Westlich des Plangebietes grenzen Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG (DB AG) an. Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) aus dem Bahnbetrieb kommen kann.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen. Auf die zum Zeitpunkt des Eingriffs gültigen anerkannten Regeln der Technik wird verwiesen.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten.

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

Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann seitens der DB AG nicht zugestimmt werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	31
1. Anlass der Planung	31
2. Verfahren	31
3. Räumlicher Geltungsbereich	32
4. Einordnung in übergeordnete Planungen	32
4.1 Landesentwicklungsplanung	32
4.2 Regionalplanung	32
4.3 Flächennutzungsplanung	32
4.4 Verbindliche Bauleitplanung	33
5. Bestandsanalyse	34
5.1 Gelände	34
5.2 Katastrophenhochwasser	34
5.3 Erschließungssituation	34
5.4 Beschreibung der durchgeführten Erhebung	35
5.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	36
6. Ziele der Planung	37
6.1 Grundzüge der Planung	37
6.2 Nutzungskonzept	38
6.3 Erschließungssituation	38
6.4 Ver- und Entsorgung	39
6.5 Grünordnung	39
6.6 Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen	39
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	48
B - 3: Umweltbelange	53

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Weingarten beabsichtigt das bestehende Baurecht im Plangebiet an zeitgemäße bauleitplanerische Ordnungen gemäß der Ziele der Gemeindeentwicklung anzupassen.

Ein Teilbereich des Plangebietes liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. umfasst einen Teilbereich des Fußweges, der im Bebauungsplan Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung der Neuen Bahnhofstraße" geregelt ist. Der größere Teilbereich liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 50 "Lohmühlwiesen (Altes Freibadgelände)" sowie dessen zugehörigen örtlichen Bauvorschriften. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diesen Teilbereich jedoch nur wenige Regelungen fest, so dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Bauvorhaben sind daher bisher nach Bewertungskriterien ohne eigenständige Regelung gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 möchte die Gemeinde Weingarten als Planungsziel eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in zweiter Reihe regeln und einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorbeugen. Um dieses Ziel zu erreichen, soll der bisherige einfache Bebauungsplan – mit Ergänzung der unbeplanten Grundstücke im Innenbereich und der Erschließungsflächen zur Arrondierung – durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant werden.

2. Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 12.855 m² und liegt innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.855 m² mit den Flurstücken Nrn. 3178, 3179, 3179/1, 3179/2, 3179/3, 3181, 3181/1, 3181/2, 3183, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 13574 (Platz), 19615 ganz und die Flurstücke Nr. 245/7 (Bahnhofstraße), Nr. 3189/1 (Weg) und Nr. 13533/1 (Ringstraße) teilweise. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) dargestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung

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

4.2 Regionalplanung

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

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

4.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im "Flächennutzungsplan 2030" des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, rechtsgültig 3. Juli 2021, im nördlichen Bereich als gemischte Baufläche im Bestand und im restlichen Bereich als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesen. Direkt angrenzend verläuft eine überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße sowie nördlich die Stadtbahntrasse.

Der Bebauungsplan ist somit nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb des seit 8. Juni 2006 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 50 "Lohmühlenwiesen (Altes Freibadgelände)" (Abb. 1). Die im Norden angrenzenden Flurstücke sind derzeit als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen und werden zur Arrondierung einbezogen.

Das einstige Freibadgelände ist aufgrund der Satzungsregelung als qualifizierter Bebauungsplan zu bewerten. Für die nun zur Änderung anstehende Teilfläche des Bebauungsplanes, bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 nicht Teil des Freibadgeländes, bestehen jedoch nur einige wenige Regelungen, so dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Bauvorhaben sind daher in Bewertungskriterien ohne eigenständige Regelungen gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Für den betroffenen Teilbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan für ein einzelnes Grundstück ein allgemeines Wohngebiet fest. Ansonsten wird eine hintere Baugrenze, private Grünflächen, passive Schallschutzmaßnahmen, eine öffentliche Platzfläche und anzupflanzende Bäume festgesetzt. Zudem ist eine Kampfmittelverdachtsfläche als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Das Flurstück 3189/1 (Weg) ist durch den Bebauungsplan Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung der Neuen Bahnhofstraße" beplant. Für dieses Flurstück wird derzeit ein Fußweg festgesetzt. Der Teilbereich in der die Lärmschutzwand innerhalb der Wegefläche liegt, wird im Bebauungsplan Nr. 41 geregelt und ist, obwohl er auf der öffentlichen Wegefläche liegt, nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 75 "Bahnhofstraße/Lohmühlenwiesen".

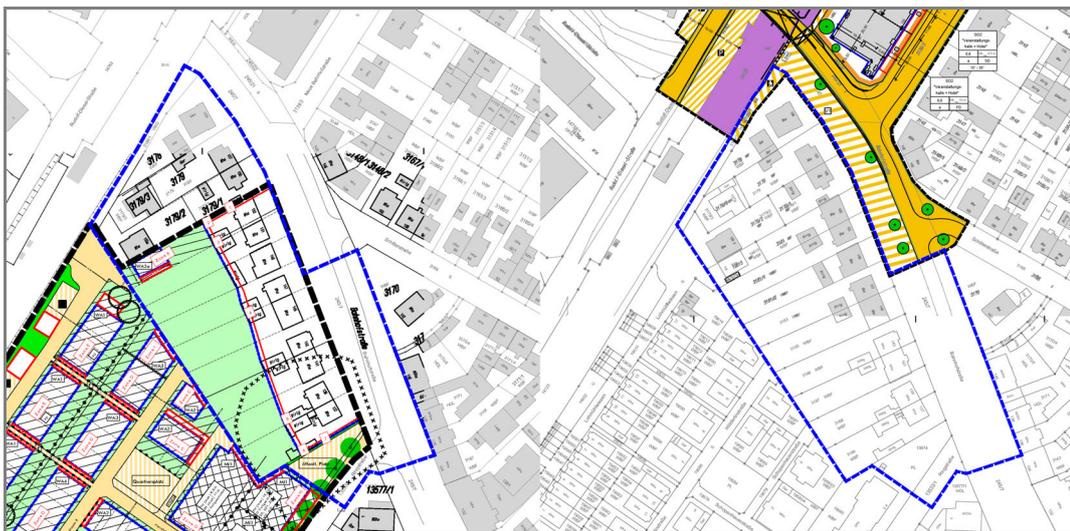


Abb. 1: Bebauungsplans Nr. 50 "Lohmühlenwiesen (Altes Freibadgelände)" (links) und Bebauungsplan Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung der Neuen Bahnhofstraße" (rechts)

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

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

5.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 06.12.2021), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50, HQ100 und HQ_{extrem} vorhanden.

5.3 Erschließungssituation

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage entlang der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße. Im Bereich des Plangebietes verläuft die Bahnhofstraße als Hauptverkehrsstraße und parallel dazu als verkehrsberuhigter Bereich entlang der Gebäude im Plangebiet. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die verkehrsberuhigte Bahnhofstraße.

Die Bahnhofstraße bindet in Richtung Osten an die Bundesstraße B 3 an. In Richtung Norden verläuft die Bahnhofstraße in die Landesstraße L 559. Somit ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über die B 3 ist Weingarten an das Oberzentrum Karlsruhe angebunden. Über die Bundesstraße B 10 ist über die Anschlussstelle Nord die Autobahn 5 (A 5 Frankfurt - Basel) zu erreichen. Es ist somit eine innerörtliche sowie überregionale Erreichbarkeit gegeben.

Im öffentlichen Straßenraum sind Parkplätze sowie Fahrradstellplätze ausgewiesen. Zudem ist teilweise ein straßenbegleitendes Parken entlang der Bahnhofstraße möglich. Die Platzfläche (Flurstück Nr. 13574) wird derzeit zum Teil auch als Parkplatzfläche genutzt.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die Bushaltestelle "Bahnhof Ost" zu erreichen. Die Haltestelle wird von der Buslinie 121 (Blankenloch - Staffort - Weingarten - Jöhlingen), Buslinie 122 (Blankenloch - Staffort - Weingarten, Schulverkehr) und 159 (Weingarten (/Wössingen) - Jöhlingen

- Berghausen) bedient, die zum Teil auch den Bahnhof Weingarten ansteuern. Darüber hinaus ist der Bahnhof ca. 100 m vom Plangebiet entfernt und kann innerhalb einiger Minuten fußläufig erreicht werden.

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

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Zudem verläuft der Landesradfernweg 'Rheintalweg' bzw. der Radweg Paneuropaweg entlang der Bahnhofstraße und somit direkt angrenzend am Plangebiet.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen und bereits bebauten Bereich. Bestehende Leitungen sind in den angrenzenden Straßen und Wegen vorhanden. Innerhalb der Platzfläche befinden sich Transformationenstationen.

5.4 Beschreibung der durchgeführten Erhebung

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

Damit die Bevölkerung diesen Planungsweg von Beginn an begleiten kann, wurde im Juni - Juli 2021 ein Fragebogen an alle Eigentümer im Geltungsbereich versendet. Von insgesamt 17 angeschriebenen und erreichten Eigentümern, haben sich 6 Eigentümer rückgemeldet. Das ergibt einen Rücklauf von 35%. Durch die Befragung soll zum einen die Aufmerksamkeit der Eigentümer darauf gerichtet werden, dass in diesem Bereich Planungen vorgenommen werden und zum anderen werden planungsrelevante Fragen aufgeworfen, um die konkreten Wünsche und Bedürfnisse der Betroffenen in den Planungsprozess einbinden zu können.

Zielstellung dieser Befragung war es, die derzeitige Wohn- und Gebäudesituation aus Sicht der Eigentümer zu erfassen und deren Vorstellungen über zukünftige

Veränderungen im Bereich der Nutzung von Gebäuden und Grundstücksflächen zu erfahren. Darüber hinaus wurden allgemeine Fragen zur Zufriedenheit gestellt und Verbesserungsvorschläge aus Sicht der Bewohner aufgenommen.

Die Ergebnisse der Fragebogenaktion werden im Folgenden kurz dokumentiert:

- ▶ Innerhalb des Plangebiets ist überwiegend Wohnnutzung vorzufinden, nur wenige Eigentümer haben eine gewerbliche Nutzung bzw. die Nutzung des Gebäudes als Lagerraum angegeben.
- ▶ Die Gebäudestruktur im Plangebiet ist relativ alt (angegeben als vor 1949 erbaut). Der bauliche Zustand der Haupthäuser und Garagen wird hingegen als sehr gut bewertet. Lediglich die Hinterhäuser mit Nebennutzung werden als befriedigend bewertet und sollten somit durch allgemeine Modernisierungen aufgewertet werden.
- ▶ Generell haben viele der Befragten Interesse an Veränderungen auf dem Grundstück. Dabei wurde v.a. die Umnutzung der Hintergebäude zu Wohnzwecken bzw. Der Wunsche nach einem Wintergarten genannt. Diese Erkenntnisse sind planungsrechtlich relevant und können in der Bebauungsplanung ermöglicht werden.
- ▶ Die Wohn- und Lebensqualität innerhalb des Gebietes wird durchschnittlich als zufrieden angesehen. Generell besitzen alle Kategorien eine gute Bewertung. Lediglich der Durchgangsverkehr und die Qualität des Straßenraums in der Umgebung werden als weniger gut bewertet. Das (öffentliche) Parkplatzangebot wird als gut bewertet.
- ▶ Für die Entwicklung im Plangebiet wird eine behutsame Nachverdichtung gewünscht, die auch weiterhin Grün- und Freiflächen sichert. Einige der Befragten äußerten den Wunsch die Möglichkeit des Bauens in zweiter Reihe zu schaffen. Demnach wäre dies bei ausreichender Grundstückstiefe baurechtlich denkbar.

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

5.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.5.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Hauptsächlich ist Wohnnutzung in ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Satteldächern vorzufinden. Nebengebäude im

hinteren Gartenbereich sind überwiegend als Flach- und Pultdächer, vereinzelt als Satteldach, ausgeführt.

Südlich im Gebiet befindet sich eine Platzfläche mit Parkplätzen, einer überdachten Sitzmöglichkeit, Bepflanzungen und drei Transformatorenstation.

5.5.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet wird südlich sowie westlich überwiegend von einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit hauptsächlich Satteldächern umgeben. Im Norden vom Plangebiet befinden sich die Bahngleise und das dahinter liegende Gewerbegebiet 'Viehweiden'.

Nordöstlich, östlich und südlich vom Plangebiet sind neben der Wohnbebauung vereinzelt gemischte/gewerbliche Nutzungen, wie z.B. ein Hotel, ein Tanzlokal, ein Tatoostudio, der Bahnhof der Gemeinde Weingarten, eine Fahrschule, eine Bäckerei, eine Pizzeria und eine Apotheke.

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll somit die bauleitplanerische Grundlage für die Sicherung und weitere Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich Bahnhofstraße/Lohmühlwiesen hergestellt werden. Durch die angestrebte behutsame Nachverdichtung im Innenbereich, werden weitere Flächenversiegelungen im Außenbereich vermieden.

Planerisches Ziel ist es, das bestehende Baurecht zeitgemäß an die Ziele der Gemeindeentwicklung anzupassen, die Verträglichkeit zukünftiger Planungen zu regeln und eine unkontrollierte sowie unmaßstäbliche Bauentwicklung vorzubeugen. Vor diesem Hintergrund soll die Planung unter anderem auf die im ISEK erarbeiteten städtebaulichen Planungsparameter zum Thema Höhenentwicklung angepasst werden.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele beachtet werden:

- ▶ Schaffung zeitgemäßer Bauvorgaben durch Fortentwicklung der Ortsstruktur.
- ▶ Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Regelung der Bebauung in zweiter Reihe.

- ▶ Regelungen bezüglich der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude, insbesondere im Bereich der Bahnhofstraße.
- ▶ Dauerhafte Sicherung des vorhandenen Grüngürtels in den hinteren Teilflächen der Grundstücke zur Erhaltung der Wohnqualität.
- ▶ Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.
- ▶ Regelung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den Baugrundstücken.

6.2 Nutzungskonzept

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen die vorhandene Wohnnutzung sowie 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, soll gleichzeitig die Bebauung in zweiter Reihe bei ausreichender Grundstückstiefe gewährleistet werden. Die Bebauung in zweiter Reihe soll in Maß und Kubatur der ersten Reihe untergeordnet sein. Dadurch wird in einer kontrollierten und behutsamen Nachverdichtung ein zeitgemäßes Wohnen langfristig sichergestellt.

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

6.3 Erschließungssituation

6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

An der bestehenden Situation werden keine Änderungen vorgesehen. Die Stellplatzverpflichtung auf den privaten Grundstücken wird erhöht.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

Die Haltestelle "Weingarten Bahnhof Ost" soll laut Aussagen der AVG mittelfristig barrierefrei ausgebaut werden.

6.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege. Die Planung bewirkt keine Änderung der Routenführung des Landesradfernwegs.

6.4 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehenden Nutzungen sind bereits Ver- und Entsorgungssysteme in vorhanden. Es bestehen somit Anschlussmöglichkeiten für die Nachverdichtung an die technische Infrastruktur in den angrenzenden Straßen und Wegen.

6.5 Grünordnung

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

Trotz der geplanten Nachverdichtung und der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung kann mit der Sicherung der grünen Innenbereiche und den besonders tiefen Grundstücken von einem weiterhin durchgrüneten Gebiet gerechnet werden. Es werden in diesem Zusammenhang keine bzw. nur geringe umweltrelevante Änderungen erwartet.

6.6 Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen

6.6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebiete, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinstaubbelastung 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 in diesem Bereich ausgeschlossen.

Läden, die für die Versorgung des Gebietes dienen, sollen sich vor allem im Bereich der öffentlichen Platzfläche ansiedeln. Im weiteren Bereich wird die verkehrsberuhigte Parallelstraße (Bahnhofstraße) nicht als dafür geeignet angesehen, und ist daher ausgeschlossen.

Die wertvollen Innenbereichsflächen sollen den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden.

6.6.2 Maß der baulichen Nutzung

▪ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA von 0,4 entspricht den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet nach BauNVO, begrenzt die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß und ist umgebungsorientiert. Durch die Überschreitungsmöglichkeit durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 0,6 wird eine städtebauliche Verdichtung im Gebiet ermöglicht und gleichzeitig eine zu hohe Versiegelung verhindert.

▪ Zahl der Vollgeschosse

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

Die ein- bis zweigeschossige Gebäude entlang der Bahnhofstraße sollen auf drei Geschosse aufgestockt werden dürfen. Die rückwärtige zweite Reihe Bebauung,

die bei besonders tiefen Grundstücken im Bebauungsplan ermöglicht wird, ist in der Geschossigkeit der ersten Baureihe untergeordnet.

Aufgrund der Straßenbreite der Bahnhofstraße (unabhängig von der deutlich schmaleren parallel verlaufenden Bahnhofstraße) wird eine Dreigeschossigkeit als städtebaulich verträglich erachtet. Auf die Grundsatzentscheidung zur Höhenentwicklung im Gemeindegebiet siehe nachfolgenden Punkt "Höhe baulicher Anlagen".

▪ Höhe baulicher Anlagen

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

Dabei wird in Teilbereichen 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 insgesamt 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.

Im Rahmen der Grundsatzentscheidung zur Innenverdichtung und Nachverdichtungspotential in der Gemeinde wurde sich intensiv mit der Fortschreibung der städtebaulichen Entwicklungsperspektiven beschäftigt und u.a. auch über die allgemeine Erhöhung der Gebäudehöhen im gesamten Gemeindegebiet diskutiert.

Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die Wandhöhe in der ersten Baureihe sowie die Wand- und Gebäudehöhe in der zweiten Reihe im Rahmen der Nachverdichtung und Höhenentwicklung in bestimmten Teilbereichen des Gemeindegebietes, z.B. mit entsprechender Straßenbreite grundsätzlich erhöht werden kann. Dazu zählt auch das Plangebiet entlang der Bahnhofstraße.

6.6.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Sockelhöhe auf maximal 1,00 m bezogen auf die Höhenlage des öffentlichen Gehwegs sichert ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten und verhindert zu hohe Sockel. Im rückwärtigen Bereich soll die Be-

zugshöhe 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 unteren Bezugspunkt definieren. Diese Sonderfälle sollen durch das Landratsamt mit der Zustimmung der Gemeinde erteilt werden dürfen.

6.6.4 Bedingtes Baurecht

Um zu verhindern, dass Hauptgebäude nur in zweiter Reihe errichtet werden und die erste Reihe un bebaut 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 Bahnhofstraße im Plangebiet gesichert werden.

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

▪ Bauweise

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

Innerhalb des Plangebietes besteht derzeit im Bestand überwiegend eine einseitige Grenzbebauung sowie eine beidseitige Grenzbebauung in der ersten Reihe. Um eine beidseitige Grenzbebauung weiterhin zuzulassen, wird für die 1. Reihe entlang der Bahnhofstraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert und die Grundstücksbreite es zulässt den seitlichen bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten.

Im Bereich der zweiten Reihe und der 1. Reihe entlang der Straße Lohmühlwiesen ist eine einseitige Grenzbebauung erforderlich.

▪ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken, werden nicht überbaubare Grundstücksflächen im hinteren Bereich der Grundstücke ausgewiesen. 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.

Balkone und Erker dürfen nur als untergeordnete Bauteile, außerhalb des Baufensters errichtet werden, da sie als 'unselbstständige' mit dem Hauptgebäude verbundene Gebäudeteile nicht abstandsflächenrelevant sind (wenn sie mindestens 2 m von der Nachbargrenze entfernt sind). Aufgrund der überwiegend vorhandenen tiefen Grundstück wird eine Überbauung der Baufenster mit Balkonen und Erker somit als vertretbar erachtet.

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.

▪ **Stellung der baulichen Anlagen**

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraums entlang der Bahnhofstraße 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 Nebenfirstrichtungen dürfen dabei im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung stehen. Die Gebäudefronten entlang der Erschließungsflächen geben ein einheitliches Bild wieder und fassen den Straßenraum ein.

Im Bereich der Straße Lohlmühlwiesen wird sowohl eine trauf- als auch eine giebelständige Ausrichtung als irrelevant für das Erscheinungsbild erachtet.

6.6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen und höhere Versiegelung der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und (Tief-)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 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, wenn die GRZ eingehalten wird.

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

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

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

6.6.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

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

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (inklusive des verkehrsberuhigten Bereichs und dem Wohnweg) wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht und eine Nutzungsvielfalt ermöglicht. Beispielsweise für Radwege, breitere Gehwege, Bepflanzungen und technische Einrichtungen (z.B. Laternen, Hydranten u.ä.).

Neben der Funktion als Aufenthaltsraum sind innerhalb der festgesetzten Platzfläche zur Aufwertung und Gestaltung Grünflächen und Bepflanzungen sowie u.a. Parkplätze, Fahrradabstellplätze und Versorgungsflächen zulässig.

Der festgesetzte Anschluss anderer Flächen an die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Öffentlicher Platz/Quartiersplatz' setzt für das angrenzende Grundstück mit der Flurstück-Nr. 3189 ein Ein- und Ausfahrtsverbot über die Platzfläche (mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen und Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung) fest. Hierdurch soll eine Zu- und Ausfahrt über die Platzfläche außerhalb des bereits durch Baulast zulässigen verhindert werden.

6.6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Auf das Plangebiet wirken von außen neben dem Verkehrslärm (Straße/Schiene) auch Gewerbe- und Freizeitlärm aus den umliegenden Gewerbe- und Mischgebieten und der Kärcherhalle ein. Im Fachbeitrag Schall wurde geprüft, ob Vorkehrungen gegen Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm zu treffen sind.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken von Osten und Süden die Immissionen der Bahnhofstraße und Ringstraße sowie von Norden und Westen die Immissionen der Rheintalbahn ein.

Es zeigt sich, dass die für das Allgemeine Wohngebiet angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) tags / nachts bezogen auf den Verkehrslärm aus Straße und Schiene vor allem in Richtung der Bahnstrecke 4000 um bis zu 15/28 dB(A) tags/nachts sowie entlang der Bahnhof- und Ringstraße um bis zu 8/19 dB(A) tags/nachts überschritten werden. Auf Grund der bereichsweise hohen Geräuscheinwirkungen sind im Fall der Neuerrichtung oder bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich. Zusätzlich wird aufgrund der nächtlichen Schienen- und Straßenlärmwirkungen im Falle der Neuerrichtung oder bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen im Planungsgebiet der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorausgesetzt.

Gewerbe- und Freizeitlärm

Es kommt zu keinem näheren Heranrücken der Wohnbebauung im Plangebiet zu den umliegenden gewerblichen Nutzungen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Freizeit- und Gewerbelärm auch im Plangebiet zu keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen führt.

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

▪ Bodenschutz

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

▪ Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die neue Flächen für oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege – soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Zudem sollen somit u.a. die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden. Bei der Herstellung von dauerhaft wasserdurchlässigen oberirdische Stellplätzen, Zufahrten und Wege (Versickerungsbeiwert (k_f -Wert) von mind. $2,7 \times 10^{-5}$ m/s) ist bei Einbau auf einen höhere Versickerungsbeiwert zu achten (z.B. $5,4 \times 10^{-5}$ m/s), da sich die Flächen im Laufe der Zeit zusetzen können.

▪ Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen inklusive Gaubendach- und -seitenflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen ausgeschlossen. Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese in der Regel kleinflächigen Bauteile zugelassen.

▪ Insektenfreundliche Beleuchtung

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

Es werden z.B. LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur bis 3.300 Kelvin empfohlen. Die Festsetzung soll jedoch den aktuellen Stand der Technik berücksichtigen.

▪ Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vegetationsfläche und Bäume

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes müssen nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen als Vegetationsflächen angelegt werden und Pflanzgebote umgesetzt werden.

Zur Eingrünung der Platzfläche zum Straßenraum sind Einzelbäume festgesetzt. Diese dürfen zwar von der zeichnerischen Darstellung aus Flexibilitätsgründen abweichen, haben sich jedoch entlang der Straßenverkehrsfläche zu orientieren.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu wählen. Die in der Regel bzgl. der Fauna artenarmen Koniferen sind dabei aus Gründen des Ortsbildes und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, sowie um ortsunübliche Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlingen) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese nicht als notwendige Anpflanzung angerechnet werden, damit die landschaftstypischen Pflanzenarten in ausreichenden Umfang etabliert werden können.

Dachbegrünung

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

Erhalt von Bepflanzungen

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

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7. Begründung örtliche Bauvorschriften

7.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 "Bahnhofstraße/Lohmühlwiesen" überein (s. Teil B-1, Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

7.2 Ziele der Planung

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

7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

▪ Fassaden- und Wandgestaltung

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

Bei Gebäuden, die v.a. das tiefe Baufenster nach hinten ausnutzen, soll eine Gliederung der Fassaden durch ein Vor- und Zurücksetzen von Gebäudeteilen oder durch bepflanzte Rankgerüste erfolgen, wenn diese eine Länge von größer als 15 m aufweisen.

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

▪ Dachgestaltung

Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung

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

Das angrenzende Grundstück zum Platzbereich hat eine besondere raumbildende Wirkung für die öffentliche Platzfläche. Aus diesem Grund muss hierfür zur Gliederung und Gestaltung der Gebäude zwischen den mit Satteldach ausgeführten Hauptgebäuden ein Gebäudeteil als Flachdach ausgeführt werden.

Für Doppelhäuser werden zur einheitlichen Gestaltung der Gebäudekubatur und Dachformen bzw. -neigung Vorschriften getroffen. Sie sollen aufeinander abgestimmt und gleich (bzw. bei der Wand- und Gebäudehöhe sehr ähnlich) sein um ein einheitliches und ausgewogenes Siedlungsbild zu erreichen. Zudem sichern die Vorgaben eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

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

▪ Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, sind die nicht überbauten und versiegelten 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 max. 1,00 m hoch sein.

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

7.5 Werbeanlagen

Angemessene Werbeanlagen sollen im Gebiet gestalterisch möglichst im Hintergrund, jedoch für die Gewerbetreibende im Gebiet möglich bleiben.

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

7.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sieht vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohneinheit lediglich ein geeigneter Kfz-Stellplatz herzustellen ist. Diese Regelung wird jedoch für das Plangebiet – trotz Nähe zum Bahnhof – als nicht dem tatsächlichen Bedarf an Kfz-Stellplätzen entsprechend bewertet.

Obgleich dem Ziel der Gemeinde umweltfreundlichere Formen der Mobilität zu fördern, wird in Weingarten eine Vielzahl von Wegen mit dem Pkw zurückgelegt. Es ist davon auszugehen, dass Haushalte in der Regel 2 Fahrzeuge zur Verfügung haben. Der Nachweis von lediglich einem notwendigen Stellplatz führt somit dazu, dass nicht in ausreichender Anzahl Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken hergestellt werden und die tatsächlich vorhandenen Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden.

Durch die teilweise Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf die öffentlichen Verkehrsflächen können sich vor allem Verkehrsbehinderungen und Einschränkungen für die Sicherheit und Leichtigkeit des allgemeinen Verkehrs ergeben. Insbesondere die Behinderungen von Einsatzfahrzeugen des Rettungsdienstes, der Feuerwehr und des gemeindlichen Winterdienstes sind nicht auszuschließen.

Infolgedessen soll der von künftigen Wohnnutzungen ergebende ruhende Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden, um geordnete Verkehrs- und Parkverhältnisse gewährleisten zu können.

Ausgenommen werden hiervon kleinere Wohnungen (bis zu 40 m²), die üblicherweise als Einpersonenhaushalte genutzt werden und bei denen daher ein Stellplatz als ausreichend erachtet wird.

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

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sollen Kfz-Stellplätze bei Wohnhäusern ab 5 Wohneinheiten in Tiefgaragen untergebracht werden um insbesondere oberirdische Stellplätze und eine hohe oberirdische Versiegelung zu verhindern.

Die flächensparende Bauart in Form einer Tiefgarage soll neben der genannten Verringerung der oberirdischen Versiegelung mehr Grünflächen ermöglichen und dadurch neben den gestalterischen Vorteilen auch Vorteile für die Versickerung und dem Mikroklima erwirken.

Trotz Ermöglichter Nachverdichtung sollen bei Wohngebäuden ab 5 Wohneinheiten keine zu stark versiegelten Grundstücke entstehen, insbesondere im Platzbereich soll eine gestalterische (Aufenthalts-)Qualität ermöglicht werden, ohne das Ortsbild durch große "Stellplatzflächen" auf dem privaten Grundstück oder mehrgeschossigen Garagen zu beeinträchtigen. Bei beispielsweise 5 Wohneinheiten werden mindesten 10 Stellplätze notwendig, dies wird als nicht unverhältnismäßig angesehen.

Sollte dennoch eine große Unverhältnismäßigkeit bei Schaffung einer Tiefgarage festzustellen sein und eine alternative flächensparende Bauart, die den Ziele der Gemeinde entsprechen, dargelegt werden, kann im Einzelfall mit Zustimmung der Gemeinde eine Alternative flächensparende Bauart vorgesehen werden.

Teil B - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt.

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

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

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

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. 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. Vor baulichen Eingriffen sind jedoch vor Zeitpunkt des Eingriffes Freiflächen sowie Gebäude vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich vorhandener europarechtlich geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch einen Biologen zu prüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu verhindern. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt ebenfalls nicht vor.

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

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

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

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

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

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Allgemeines Wohngebiet	9.560
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.715
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich'	850
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Wohnweg'	275
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Öffentlicher Platz/Quartiersplatz'	445
Gesamt	12.845

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Städtebauliches Konzept

Teil B - 7 Fachbeitrag Schall

Teil B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022

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 (GBl. I S. 2334)

DIN 4109-1 und DIN 4909-2

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

TA Lärm

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan Nr. 75 und den örtlichen Bauvorschriften “Bahnhofstraße/Lohmühlwiesen”

1	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	08.03.2021
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	30.01.2023
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	30.01.2023
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	10.02.2023 12.03.2023
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	03.02.2023 13.03.2023
3	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am	
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO	am	

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 75 sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Bahnhofstraße/Lohmühlwiesen”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan Nr. 75 “Bahnhofstraße/Lohmühlwiesen” 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 05.01.2023, M 1:500
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

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

Anlagen

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 50 "Lohmühlenwiesen (Altes Freibadgelände)" sowie der Bebauungsplan Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung der Neuen Bahnhofstraße" werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 "Bahnhofstraße/Lohmühlwiesen" und der örtlichen Bauvorschriften dazu nach Inkrafttreten ersetzt.

§ 5 Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Weingarten (Baden)

Weingarten, den

Eric Bänziger, Bürgermeister