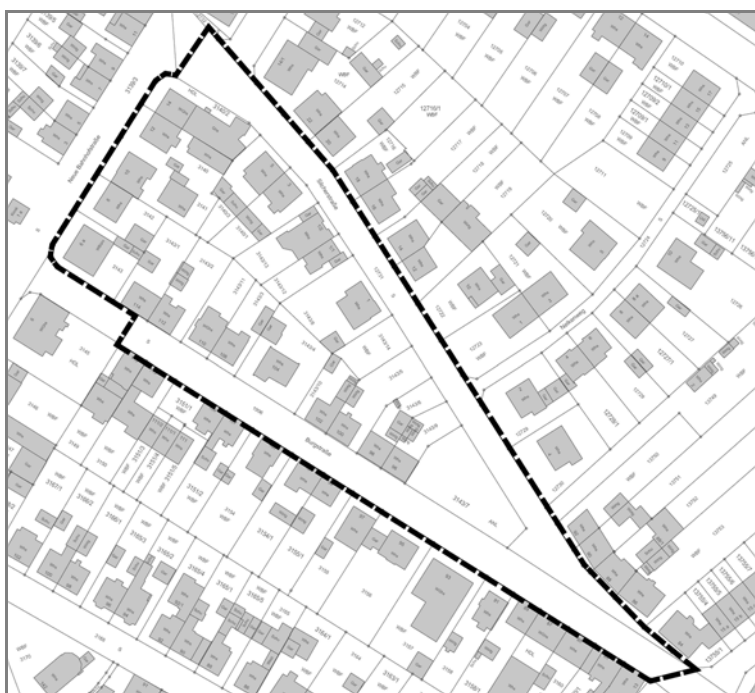


Gemeinde Weingarten

Bebauungsplan Nr. 77

“Burgstraße/Silcherstraße/ Neue Bahnhofstraße”

Fassung zur Satzung



Karlsruhe
Januar 2024

Gemeinde Weingarten

Bebauungsplan Nr. 77

“Burgstraße/Silcherstraße/ Neue Bahnhofstraße”

Entwurf

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgbm.)

Erika Bierich, M. Sc. (Stadtplanerin)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Weingarten (Baden)

im Januar 2024

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 zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den 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

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Im WA sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

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

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

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

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

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

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

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

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

1.2.1 Grundflächenzahl

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

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

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

im WA insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 und MU insgesamt bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt zwischen der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von

der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dachhaut am Gebäudefirst oder Attika.

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

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

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

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

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird gemessen:

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

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

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

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

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

1.5.1 Bauweise

WA / MU 1 / MU 2

offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Doppelhäuser oder Einzelhäuser errichtet.

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.

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

Zusätzlich dürfen Nebenanlagen, die bereits genehmigt wurden und sich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befinden, erneuert, jedoch nicht erweitert, werden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze - Vorgartenzone - sowie bei Grundstücken ohne 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 2,50 m von der Nachbargrundstücksgrenze einzuhalten. Bei Gebäuden, die an der hinteren Baugrenze errichtet werden, sind Wärmetauscher ausnahmsweise unmittelbar an der hinteren Hauswand (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) zulässig, wenn weiterhin ein Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze eingehalten wird.

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

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insbesondere Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Parkplätze, Bepflanzungen und Grünflächen sowie Flächen für Umspannstationen (Versorgungsflächen) zulässig. Punkt 1.9.6 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu berücksichtigen.

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

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind die festgesetzte Nutzung Spielplatz und die dazugehörigen Anlagen sowie Fußwege zulässig.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen 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 private Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen, begrünten Materialien herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster).

1.9.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.9.4 Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

1.9.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmen

Licht in insektendichten Lampengehäusen mit gerichteter Abstrahlung nach unten vorzusehen.

1.9.6 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Vegetationsflächen und Bäume

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

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind entweder ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder zwei standortgerechte, einheimische Sträucher anzupflanzen. Der Bestand ist zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig. Bei den Pflanzungen ist eine standortgerechte heimische Vegetation zu wählen. Für die Neupflanzungen wird die Auswahl nach der Pflanzauswahlliste (siehe unter Hinweise A-5) empfohlen.

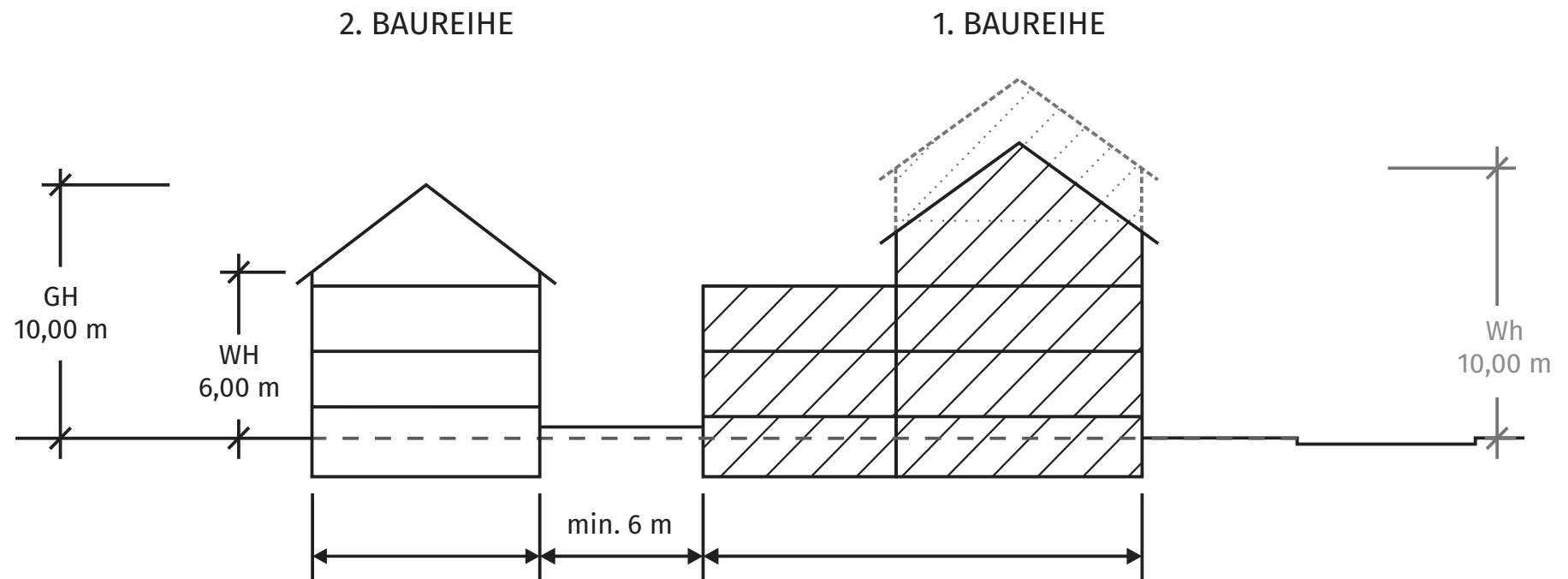
Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 10 einheimische, standortgerechte Laubbäume oder ein sonstiger klimagerechter Laubbaum erster Ordnung zu pflanzen.

■ Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz'

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' sind mindestens drei standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbau -Hochstämme (Einzelbäume) anzupflanzen, zu erhalten, zu pflegen und – insbesondere bei Baumaßnahmen – zu schützen.

■ 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.



Systemschnitt
Systemschnitt Neue Bahnhofstraße

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 Fassadengestaltung

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

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

2.1.2 Dachgestaltung

■ Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung

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

Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei Vordächern und Wintergärten sind zusätzlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 15° zugelassen.

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

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind, wenn sie als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (0° - 15°) ausgeführt werden, extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Werden die Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet, kann auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.

■ Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind zulässig:

- ▶ Schleppgauben (siehe Anlage 1.1),

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

Die Summe der einzelnen Dachaufbauten kann bis max. 6/10 der Fassadenbreite betragen, ein Zwerchhaus darf jedoch max. 4/10 der Fassadenbreite der jeweiligen Gebäudeseite aufweisen. Von der Giebelseite (Ortgang) ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First sowie zum unteren Dachabschluss beträgt mindestens zwei Ziegelreihen. In der Dachfläche übereinander liegende Dachgauben sind nicht zulässig.

■ Solaranlagen

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

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

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

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

2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

2.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

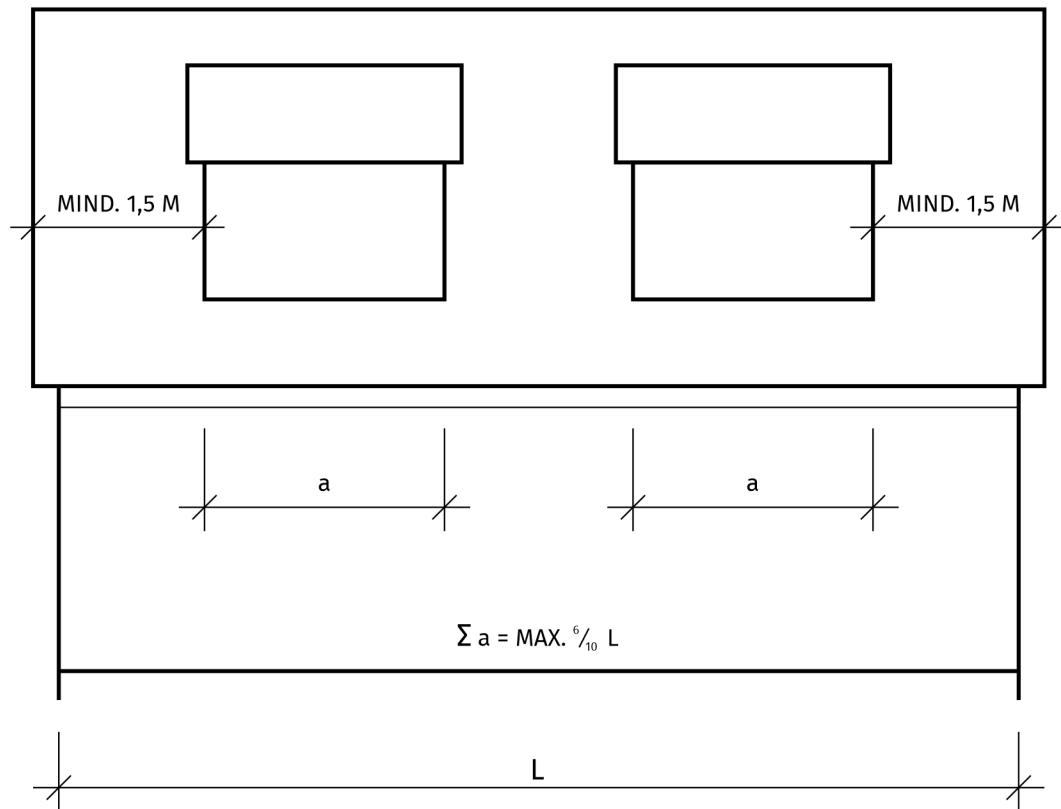
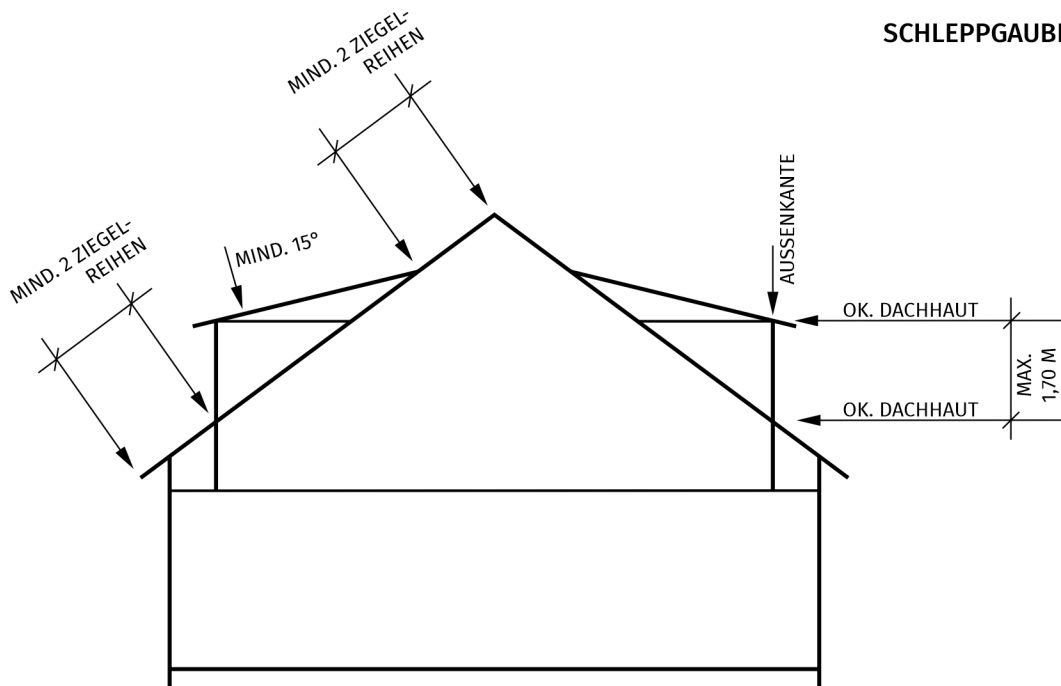
Je Wohneinheit mit bis zu 40 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Je Wohneinheit mit mehr als 40 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und ein Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist.

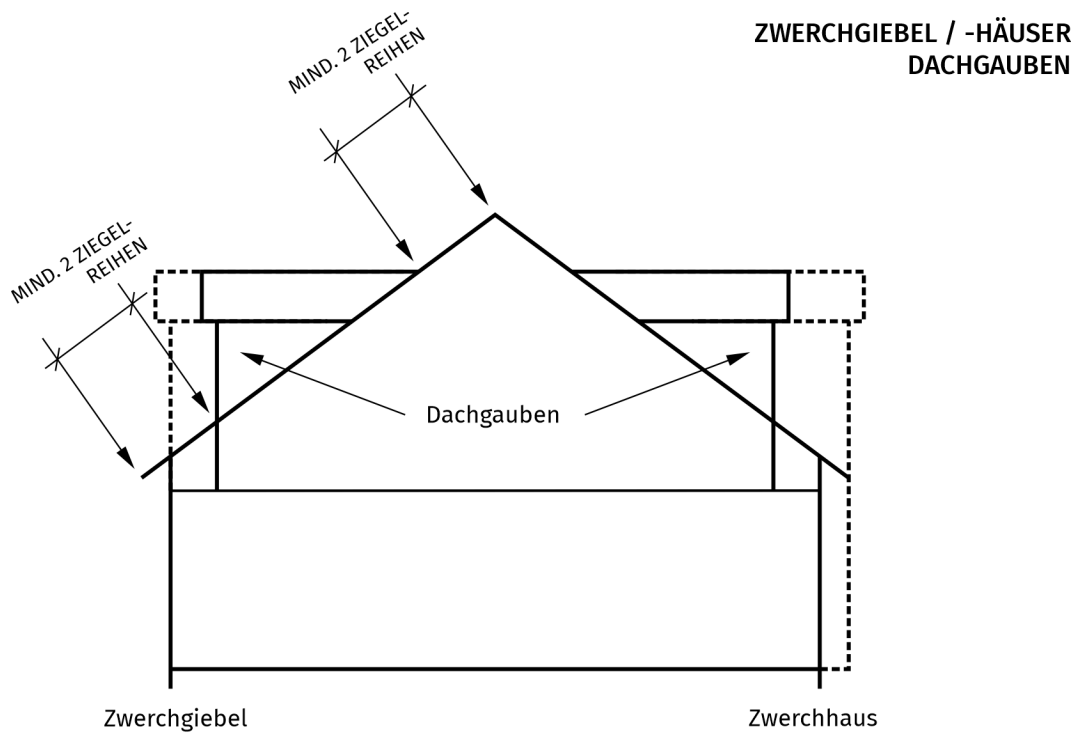
Der Stellplatznachweis für Wohngebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten ist in Tiefgaragen nachzuweisen. Im Einzelfall darf mit Zustimmung der Gemeinde eine alternative flächensparende Bauart vorgesehen werden.

Anlage 1.1

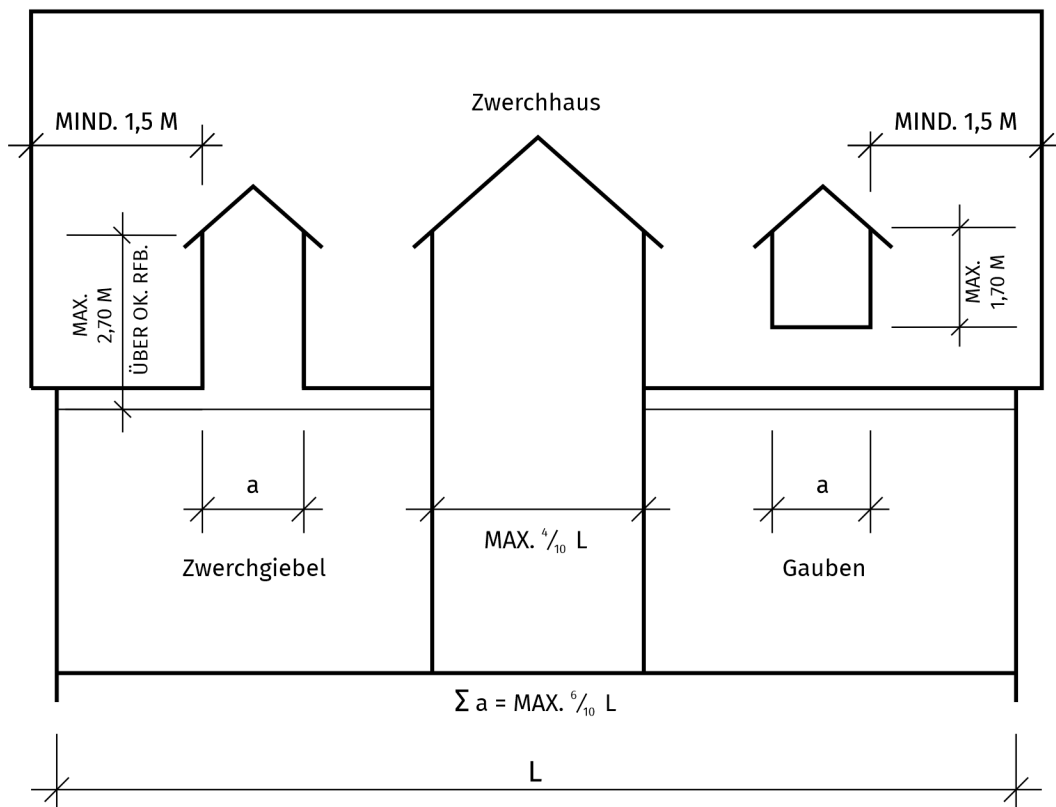
SCHLEPPGAUBE



Anlage 1.2

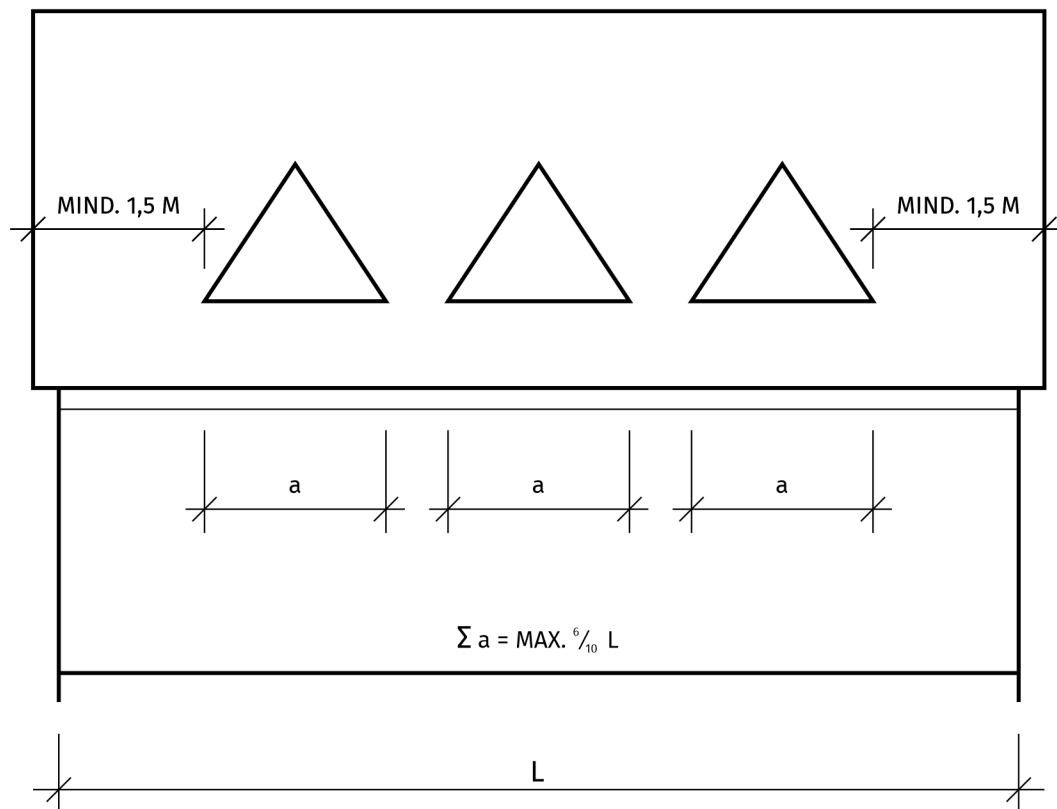
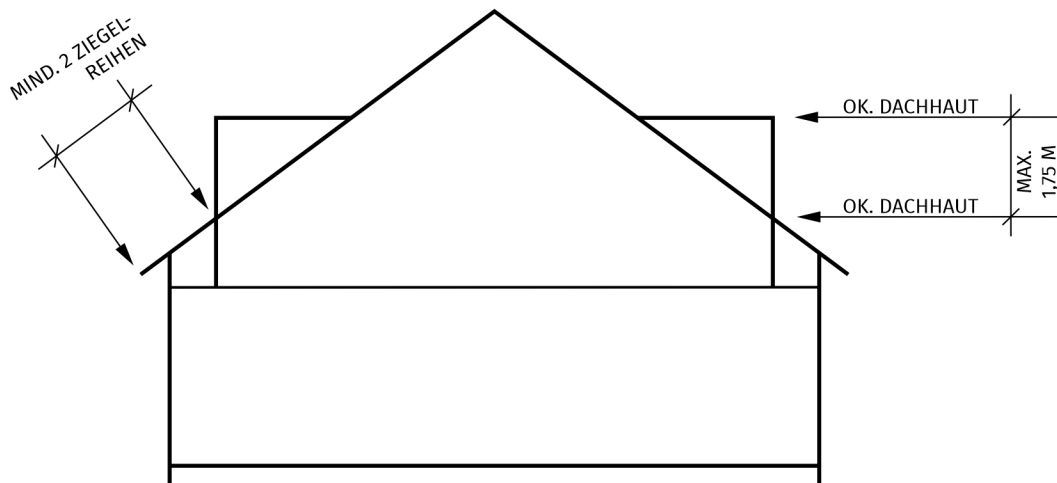


DACHNEIGUNG
GAUBE $\geq 25^\circ$



Anlage 1.3

DREIECKSGAUBE



Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Baugründung

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 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).

Kampfmittelbeseitigung

Trotz der bereits umfangreich vorhandenen Bebauung ist aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, eine Kampfmittelfreiheit nicht gesichert. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Es ist daher ratsam, im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen. Die für die Auswertung benötigten Formulare können unter der Homepage www.rp-stuttgart.de (→ Service → Formulare und Merkblätter) abgerufen werden.

Alt-Ölbohrungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden nach vorliegenden Erkenntnisse insgesamt zwei verfüllte Ölbohrungen der Neptune Energy Deutschland GmbH (hier in Gauß-Krüger-Koordinaten):

Bohrung WD6v	Hochwert: 54 35 860,0 m	Rechtswert: 34 65 165,0 m
Bohrung D70v	Hochwert: 54 35 812,2 m	Rechtswert: 34 65 222,4 m

Diese verfüllte Bohrpunkte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Hinweise bzw. Kennzeichnung dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lage des Bohrpunktes WD6v als unsicher eingestuft ist. Dieser kann sich somit auch in einem anderen Bereich im Plangebiet befinden. Darauf ist bei einer Bebauung im Plangebiet zu achten.

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

Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

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

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

Hochwasser

Nach dem Hochwasserschutzgesetz II liegt der Planbereich zum Teil innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiet (HQ_{extrem}).

Bei einem Extrem-Hochwasser oder bei einem Versagen des Hochwasserrückhaltebeckens ist im betroffenen Bereich mit Überflutungstiefen von 0,1 bis zu 0,7 m zu rechnen.

Nach § 78b WHG sollen in Hochwasser-Risikogebieten bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

In Hochwasser-Risikogebieten ist nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

Niederschlagswasser

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

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

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

Brandschutz

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

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 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

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 mit geringem UV-Anteil und warmen Licht mit einer Farbtemperatur bis 3.300 Kelvin (z.B. LEDs) in insektendichten Lampengehäusen mit gerichteter Abstrahlung nach unten 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.

Bahnanlagen

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann seitens der Deutschen Bahn AG nicht zugestimmt werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen ist sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Schadensvermeidung an Leitungen

Im Bereich des Plangebietes und der bestehenden Straßen und Wege sind Erdgas-Hochdruckleitungen (DN 200 ST, PN25) sowie Erdgas-Mitteldruckleitungen

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.

Energie und Klimaschutz

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

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

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz als Hinweise beigelegt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von

schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1: 2018-01 sowie die DIN 4109-2: 2018-01 (vgl. A5 der VwVTB).

Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B-1: Begründung zum Bebauungsplan	41
1. Anlass und Ziel der Planung	43
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	43
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	44
3.1 Landesentwicklungsplanung	44
3.2 Regionalplanung	44
3.3 Flächennutzungsplanung	44
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	44
4. Beschreibung des Plangebiets	45
4.1 Gelände	45
4.2 Katastrophenhochwasser	45
4.3 Mobilität	45
4.4 Technische Erschließung	46
4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	46
5. Ziele der Planung	47
5.1 Grundzüge der Planung	47
5.2 Nutzungskonzept	48
5.3 Mobilität	48
5.4 Technische Erschließung	49
5.5 Schallschutz	49
5.6 Grünordnung und Artenschutz	50
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	51
6.1 Art der baulichen Nutzung	51
6.2 Maß der baulichen Nutzung	52
6.3 Höhenlage baulicher Anlagen	54
6.4 Bedingtes Baurecht	54
6.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	54
6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	56
6.7 Verkehrsflächen	56
6.8 Öffentliche Grünflächen	56
6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur	

und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	57
B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	59
1. Räumlicher Geltungsbereich.....	61
2. Ziele der Planung.....	61
3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	61
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	61
3.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen	62
3.3 Werbeanlagen	63
3.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	63
Umweltbelange.....	67

Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 "Burgstraße/Silcherstraße/Neue Bahnhofstraße" in Weingarten möchte die Gemeinde als Planungsziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen, einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorbeugen und die Freiflächen im Inneren des Baublocks erhalten. Da das Plangebiet derzeit dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen ist und die Ziele planungsrechtlich gesichert werden sollen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 15.220 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 Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 15.220 m² umfasst die Flurstücke Nr. 3140, 3140/1, 3140/2, 3140/3, 3141, 3142, 3143, 3143/1, 3143/2, 3143/3, 3143/4, 3143/5, 3143/6, 3143/7 (Spielplatz), 3143/8, 3143/9, 3143/10, 3143/11, 3143/12, 3143/13, 3143/14 ganz und die Flurstücke Nr. 1996 (Burgstraße) und 12731 (Silcherstraße) teilweise. Die genaue zeichnerische Abgrenzung

des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 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.

3.2 Regionalplanung

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

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

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im "Flächennutzungsplan 2030" des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (Stand August 2020, wirksam seit 3. Juli 2021) als gemischte Baufläche im Bestand ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes angepasst werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor, die baurechtliche Beurteilung erfolgt daher derzeit nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung der Neuen Bahnhofstraße" (rechtskräftig seit 24.07.2017) sowie im Süden der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70 "Burghof" (rechtskräftig seit 08.11.2018) an.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Höhefeld" (Bereich Rosenstraße Südseite) 2. Änderung (rechtskräftig seit dem 17.10.2017) sowie nord-östlich der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 69 "Höhefeldstraße/Burgstraße" (rechtskräftig seit dem 26.09.2019) an.

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Gelände

Das Plangebiet ist bereits bebaut und versiegelt.

4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 14.07.2023), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ_{10} , HQ_{50} und HQ_{100} vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Überflutungsflächen von Extremhochwasser (HQ_{extrem}). Lediglich ein kleiner Bereich entlang der Silberstraße liegt innerhalb eines geschützten Bereichs bei HQ_{100} .

4.3 Mobilität

4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden von der Silberstraße, im Süden von der Burgstraße sowie im Westen von der Neuen Bahnhofstraße umgrenzt. Über die Burgstraße in Richtung Osten ist das Plangebiet an die Bundesstraße B3 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die B 3 verbindet Weingarten mit dem Mittelzentrum Bruchsal im Norden und dem Oberzentrum Karlsruhe im Süden. Darüber hinaus ist über die A 5 - Anschlussstellen Karlsruhe-Nord und Bruchsal die überregionale Erreichbarkeit gewährleistet.

Darüber hinaus ist die regionale Anbindung über die angrenzende Bahnhofstraße und die Landesstraße L 559 sichergestellt. Die L 559 verbindet Weingarten mit dem Unterzentrum Stutensee.

Innerhalb der Neuen Bahnhofstraße, Silberstraße und Burgstraße ist ein straßenbegleitendes Parken möglich.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über den im Südwesten vom Plangebiet gelegenen Bahnhof Weingarten bzw. der südlich gelegenen Haltestelle Bahnhof Ost oder über die östlich vom Plangebiet gelegene Haltestelle "Weingarten Burgstraße" zu erreichen. Die Haltestelle Bahnhof wird von der Buslinie 159 (Weingarten (Wössingen) - Jöhlingen - Berghausen) bedient, die Haltestelle Bahnhof Ost von den Buslinien 120 (Weingarten – Staffort – Spöck) und 122 (Blankenloch – Weingarten, Schulverkehr) und die Bushaltestelle Burgstraße von den Buslinien 159, 120 (Weingarten – Staffort – Spöck) sowie 122 (Blankenloch - Weingarten, Schulverkehr). Das Busangebot wird zudem in den Abendstunden durch das flexible On Demand-Angebot MyShuttle ergänzt.

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.

4.3.3 Radverkehr und Fußgänger

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

4.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen und bereits zum Teil bebauten Bereich. Damit sind Ver- und Entsorgungssysteme in den Straßenzügen vorhanden. Im Bereich der Burg- und Silcherstraße liegt ein Trennsystem vor.

4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.5.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist bereits in erster Reihe und im Bereich der Neuen Bahnhofstraße in zweiter Reihe bebaut. Im Plangebiet ist überwiegend eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern vorzufinden. Ein Doppelhaus entlang der Burgstraße weist derzeit nur ein Vollgeschoss auf. An der Ecke Burgstraße/Silcherstraße befindet sich der Spielplatz Burgstraße.

4.5.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet wird überwiegend von einer ein-bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit Satteldächern umgeben. In der Neuen Bahnhofstraße sind teilweise dreigeschossige Wohngebäude nördlich und südlich vom Plangebiet vorhanden. An dieser befindet sich in direkter Nähe der Bahnhof Weingarten sowie die Kärcherhalle (Tanzlokal) und ein Hotel. In der Burgstraße befinden sich weiter südöstlich ein Physiotherapeut und eine Schneiderei. Die Mischnutzung soll im Bereich der Neuen Bahnhofstraße weitergeführt werden dürfen.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Grundlagen für die Sicherung und weitere Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich der Burgstraße, Silcherstraße und Neue Bahnhofstraße 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 im Bereich der Neuen Bahnhofstraße unter anderem auf die im ISEK erarbeiteten städtebaulichen Planungsparameter zum Thema Höhenentwicklung angepasst werden.

Neben der Entwicklung der Wohnfunktion, sollen Einzelhandels- und Gewerbenutzungen sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören im Bereich der Neuen Bahnhofstraße nicht eingeschränkt werden.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele beachtet werden:

- ▶ Regelungen bezüglich der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude, insbesondere im Bereich der Neuen Bahnhofstraße. Dadurch Schaffung zeitgemäßer Bebauungsvorgaben durch Fortentwicklung der Ortsstruktur.
- ▶ Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung in Form einer Aufstockung der Geschossigkeit auf zwei bis drei Vollgeschosse.
- ▶ Dauerhafte Sicherung des vorhandenen Grüngürtels in den hinteren Teilflächen der Grundstücke zur Erhaltung der Wohnqualität.

5.2 Nutzungskonzept

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

Eine behutsame Nachverdichtung soll insbesondere durch Ermöglichung eines weiteren Vollgeschosses bzw. die Zulässigkeit von Dachaufbauten beim Ausbau des Dachgeschosses gewährleistet werden. Die Bebauung in zweiter Reihe soll in Maß und Kubatur der ersten Reihe untergeordnet sein.

Neben der Unterstützung der Wohnfunktion, soll die Einzelhandels- und Gewerbenutzung nicht eingeschränkt werden. Dabei sollen die Betriebe und Einrichtungen im Plangebiet zeitgleich die Wohnfunktion nicht wesentlich stören.

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

5.3 Mobilität

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird wie im Bestand weiterhin über die Silcherstraße, Burgstraße und Neue Bahnhofstraße erschlossen.

Im Bereich der Silcher- und Burgstraße ist ein straßenbegleitendes Parken auch weiterhin möglich.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

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

5.4 Technische Erschließung

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

5.5 Schallschutz

■ Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken von Süden, Westen und Nordosten die Immissionen der Bahnhofstraße, Burgstraße, Neue Bahnhofstraße und Silcherstraße sowie von Westen die Immissionen der Rheintalbahn ein.

Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts werden bei realer Schallausbreitung mit der bestehenden Bebauung entlang der Burgstraße sowie die für das Urbane Gebiet (MU) hilfsweise angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts entlang der Neue Bahnhofstraße überschritten.

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts werden an allen Immissionsorten am Tag und in der Nacht unterschritten. Des Weiteren zeigt sich, dass der Auslösewert der Lärmsanierung für Wohngebiete von 64 dB(A) am Tag, der ohne bauliche Lärmschutzmaßnahmen als Obergrenze für Belastungen durch Verkehrslärm im Außenwohnbereich als noch zumutbar angesehen wird, an allen Immissionsorten unterschritten wird.

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 (z.B. Lärmschutzfenster).

Zusätzlich wird der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen, an denen nachts im MU 1 und MU 2 ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten wird. Der allgemeine Orientierungswert von 50 dB(A) für Mischgebiete wird dabei im Städtebau als

Schwelle für gesunde Wohnverhältnisse angesehen. Des Weiteren wird der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen, an denen nachts im WA ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird.

Im Bereich der Gartenflächen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Bebauung nach Bebauungsplan kann jedoch auch weiterhin realisiert werden, da es sich bereits um eine Bestandsbebauung handelt und beispielsweise auch in einem Mischgebiet gewohnt werden darf. Die Orientierungswerte eines Mischgebietes in den hinteren Gartenflächen werden eingehalten, dies wird noch als angemessen erachtet.

■ Gewerbe- und Freizeitlärm

Neben den Verkehrslärmgeräuschen wirken Gewerbe- und Anlagengeräusche umliegender Gewerbe- und Mischgebiete sowie Freizeitlärmgeräusche der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Kärcherhalle auf das Plangebiet ein. Die auf das Plangebiet einwirkenden Freizeit- und Gewerbelärmemissionen werden hinsichtlich Ihrer zulässigen Immissionen bereits durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Neue Bahnhofstraße, Burgstraße und der Straße 'Lohmühlwiesen' in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet beschränkt.

Ein näheres Heranrücken der Wohnbebauung im Plangebiet erfolgt nicht. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Freizeit- und Gewerbelärm auch im Plangebiet zu keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen führt.

5.6 Grünordnung und Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits überbaut. Die vorhandenen Gärten werden durch nicht überbaubare Grundstücksflächen gesichert. Die Freiflächen 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 von einem weiterhin durchgrüneten Gebiet gerechnet werden. Es werden in diesem Zusammenhang keine bzw. nur geringe umweltrelevante Änderungen erwartet.

Durch die Pflanzgebote und die Sicherung der Freiflächen werden Lebensräume für Tiere erhalten und geschaffen. Die Hinweise zum Artenschutz sind insbesondere bei Änderungen im Bestand und Abriss/Veränderungen von Gebäuden zu beachten.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

■ Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der vorhandenen Nutzung im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung wird für das Plangebiet im Bereich der Burg- und Silcherstraße 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 Feinstaubminderung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, unterbunden und das Wohnquartier geschützt werden. Daher sind im Plangebiet Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig. Anlagen für Verwaltungen sollen sich bevorzugt in der Ortsmitte konzentrieren und werden deswegen ausgeschlossen. Die wertvollen Innenbereichsflächen sollen den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden.

■ Urbanes Gebiet

Im Bereich der Neuen Bahnhofstraße wird aufgrund der Nähe des Bahnhofs und der umgebenden Nutzungsmischung auch für den östlichen Bereich der Neuen Bahnhofstraße eine Nutzungsmischung angestrebt. Aus diesem Grund wird hier ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Im urbanen Gebiet sollen unterschiedliche Arten der baulichen Nutzungen zulässig sein. Die Bandbreite reicht von Wohnungen über Gewerbebetriebe bis hin zu sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Die nach Bebauungsplan und § 6a BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe sollen die angrenzende Wohnnutzung im Plangebiet und in der Umgebung nicht wesentlich stören oder beeinträchtigen.

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

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

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

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

Durch die Überschreitungsmöglichkeit durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 0,6 bzw. 0,8 wird eine städtebauliche Verdichtung im Gebiet ermöglicht und gleichzeitig eine zu hohe Versiegelung verhindert.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

Die zweigeschossigen Gebäude im MU 1 entlang der Neuen Bahnhofstraße sollen auf drei Geschosse aufgestockt werden dürfen. Sowohl im südlichen als auch im nördlichen Bereich entlang der Neuen Bahnhofstraße befinden sich bereits dreigeschossige Gebäude, die durch die Planung ergänzt werden dürfen. Zur Verhinderung von eingeschossigen Gebäuden in diesem Bereich, wird eine Mindestvollgeschossezahl von 2 Vollgeschossen geregelt.

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

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

6.2.3 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 zum Nachverdichtungspotenzial in der Gemeinde wurde sich intensiv mit der langfristigen 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 Wandhöhen in der ersten Baureihe sowie die Wand- und Gebäudehöhen in der zweiten Reihe im Rahmen der Nachverdichtung und Höhenentwicklung in bestimmten Teilbereichen des Gemeindegebietes, z.B. mit entsprechender Straßenbreite, grundsätzlich erhöht werden können.

Im Bereich der Burgstraße soll eine Aufstockung im Detail geprüft werden, hier soll jedoch, wie im Bestand vorhanden, auch weiterhin eine zweigeschossige Bebauung beibehalten werden.

Im Bereich der Neuen Bahnhofstraße wird eine Aufstockung grundsätzlich aufgrund des vorhandenen Straßenprofils als möglich angesehen. Die angrenzende südliche Bebauung lässt entlang der Neuen Bahnhofstraße eine Dreigeschossigkeit zu (Neue Burgstraße 117, Bebauungsplan Nr. 70 Burghof), zudem sind bereits im nördlichen Bestand dreigeschossige Gebäude vorhanden (Neue Bahnhof-

straße 19, 21 und 23). Durch die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen im Plangebiet wird somit die bestehende Dreigeschossigkeit entlang der Neuen Bahnhofstraße ergänzt.

6.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Sockelhöhe auf maximal 1,00 m bezogen auf die Höhenlage des öffentlichen Gehwegs sichert ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten und verhindert zu hohe Sockel. Im rückwärtigen Bereich soll die Bezugshöhe auch im Regelfall die Hinterkante Gehweg sein. Die Ausnahme bezieht sich auf den festgelegten unteren Bezugspunkt. Beispielsweise bei natürlichen 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.

6.4 Bedingtes Baurecht

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

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

6.5.1 Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die bestehende sowie zukünftige Bebauung in ihrer Baustruktur gesichert.

Innerhalb des Plangebietes besteht derzeit im Bestand überwiegend eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Vereinzelt besteht ein zweiseitiger Grenzbau sowie eine Nicht-Einhaltung der Grenzabstände von 2,50 m zur Nachbargrenze. Der Bebauungsplan sichert hierfür die zukünftige Entwicklung für eine offene Bauweise, Bestandsgebäude haben Bestandschutz.

6.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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. Bestehende Gebäudestrukturen, die einen geringeren Abstand aufweisen haben Bestandsschutz. 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.

6.5.3 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraums entlang der Neuen Bahnhofstraße, Silcherstraße und Burgstraße wird eine einheitliche Ausrichtung neuer Baukörper in Anpassung an die bestehende Bebauung zum Straßenraum durch die Stellung der baulichen Anlagen und entsprechend der festgesetzten Hauptfirstrichtungen definiert. Untergeordnete Nebenfirste dürfen dabei im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung stehen. Die Gebäudefronten entlang der Straßenverkehrsflächen geben ein einheitliches Bild wieder und fassen den Straßenraum ein.

6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen und höhere Versiegelung der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, anfahrbare 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 begrüntem und nicht vollständig versiegeltem Vorgartenbereich, 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 anfahrbaren 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.

6.7 Verkehrsflächen

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

6.8 Öffentliche Grünflächen

Der bereits bestehende öffentliche Spielplatz wird planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" gesichert. Zur Flexibilität ermöglicht die Festsetzung einen ausreichenden Spielraum für die Gestaltung der Spielplatzfläche. Spielgeräten, Spielplatzmöblierungen, Bepflanzungen und sonstige Anlagen, die der Zweckbestimmung entsprechen sind hier somit zulässig. Wie jedoch im Bestand bereits vorhanden soll auch weiterhin der prägende Grüncharakter auf der Fläche erhalten bleiben.

6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.9.1 Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter, zum Schutz und Pflege der Natur, zur Verbesserung des Kleinklimas und der Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die auch dem Ortsbild zu Gute kommen.

Die Festsetzung zum Umgang mit dem Oberboden dient der Wasserdurchlässigkeit, der Grundwasserneubildung und der Belüftung des Erdreichs und der Pflanzen. Sie konkretisiert den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB.

6.9.2 Wasserdurchlässige Materialien

Die wasserdurchlässige Ausbildung von oberirdischen Stellplätzen, Zufahrten und Wege dient als Maßnahme zur Wasserdurchlässigkeit und Belüftung des Erdreichs. Hierdurch werden im Sinne einer Minimierungsmaßnahme Bodenfunktionen erhalten oder wieder hergestellt.

6.9.3 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.

6.9.4 Versickerung von Niederschlagswasser

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

6.9.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten mit warmen Licht und einer Farbtemperatur bis 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die Begrenzung der Abstrahlrichtung bei der Außenbeleuchtung nach unten dient dem Schutz der Insekten selber und als Nahrungsgrundlage. LED's sind dabei energieeffizient und im Vergleich unterschiedlicher Leuchtmittel besonders insektenfreundlich.

6.9.6 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Vegetationsfläche und Bäume

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe, zu Gunsten des Kleinklimas und zur Durchgrünung des Plangebietes müssen nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen als Vegetationsflächen angelegt werden und Pflanzgebote umgesetzt werden. Für die Grundstücke wird eine Mindestanzahl an standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern geregelt zur Sicherung eines Mindestbegrünungsgrades. Die bestehende Vegetation ist durch Erhaltungsgebote berücksichtigt.

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.

Zur Gliederung und Gestaltung der Straßenräume wird eine Mindestanzahl an Bäumen im Straßenraum festgesetzt. Aus Gründen des Klimawandels und der zunehmenden Überhitzung wird innerhalb der Straßenverkehrsfläche auch eine klimagerechte Bepflanzung zugelassen.

■ 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.

Teil B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 "Burgstraße/Silcherstraße/Neue Bahnhofstraße" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

2. Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die Einbindung des Planbereichs in das Ortsbild Wert gelegt.

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 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. Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher und architektonischer Qualität bereits in den örtlichen Bauvorschriften zu sichern.

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.

3.1.2 Dachgestaltung

■ Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung

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

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

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.

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen

■ Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet und zu Gunsten des Kleinklimas sind die nicht überbauten und nicht 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

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

3.3 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 im WA und im MU 2 wird generell ausgeschlossen, sie kann die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören.

3.4 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 anfahrbare 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 und anfahrbarer 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 Grundstücken entstehen die das Ortsbild durch große "Stellplatzflächen" auf dem privaten Grundstück oder mehrgeschossige Garagen beeinträchtigen. Bei beispielsweise 5 Wohneinheiten werden mindestens 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

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	m ²
Allgemeines Wohngebiet	6.500
Urbanes Gebiet	2.600
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"	925
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.195
Summe	15.220

Tab. 1: Kenndaten der Planung

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 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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)

Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 330, 683), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26) m. W.v. 11.02.2023

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

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

in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

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 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan Nr. 77 und den örtlichen Bauvorschriften “Burgstraße/Silcherstraße/Neue Bahnhofstraße”

1 Aufstellungsbeschluss

1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am	08.03.2021
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	08.07.2021

2 Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	24.07.2023
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	04.08.2023
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	11.08.2023 22.09.2023
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	07.08.2023 22.09.2023

3 Erneuter Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	am	20.11.2023
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	07.12.2023
3.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	08.12.2023 05.01.2024
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	07.12.2023 05.12.2024

4 Satzungsbeschluss

4.1	Abwägungsentscheidung	am	29.01.2024
4.2	Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung durch den Gemeinderat gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 10 BauGB 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO	am	29.01.2024
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	

5 Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

5.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	
-----	--	----	--

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 77 sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Burgstraße/Silcherstraße/Neue Bahnhofstraße”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBL I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBL. 2010 S. 357, ber. GBL. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBL. S. 422)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBL. S. 229, 231)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan Nr. 77 “Burgstraße/Silcherstraße/Neue Bahnhofstraße” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom, M 1:500
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

Anlagen

- 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, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Weingarten (Baden)

Weingarten, den

Eric Bänziger, Bürgermeister