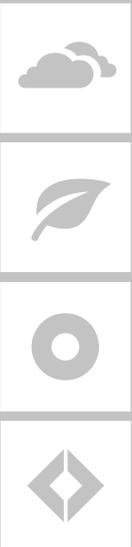
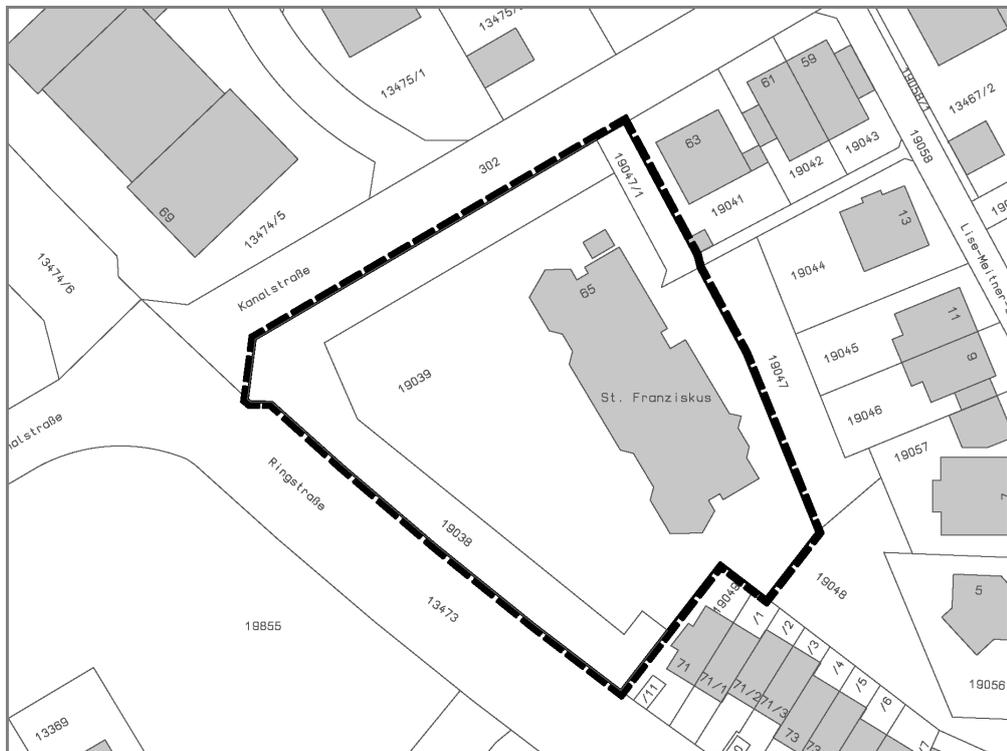


Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 38

“Bruch östlich I”, 3. Änderung

Entwurf



Karlsruhe
Juni 2023

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 38

“Bruch östlich I”, 3. Änderung

Entwurf

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 im Auftrag der Gemeinde Weingarten (Baden)

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

Anlagen

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

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Änderungen werden im Bebauungsplan vorgenommen:

- ▶ Textliche Festsetzung 1.4: Zulässigkeit von Nebenanlagen in Form von Spielgeräten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- ▶ Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans: Ergänzung Dachform Pultdach in der Nutzungsschablone
- ▶ Ergänzung der Hinweise aus der 1. Beteiligung und Anpassung der Begründung.

Mit der 2. Offenlage im Bebauungsplanverfahren Nr. 38 "Bruch östlich I", 3. Änderung werden im Textteil die durchgestrichenen Passagen herausgenommen und die doppelt unterstrichenen Passagen ergänzt. Im Übrigen gelten die bestehenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften fort. Stellungnahmen dürfen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

In der gemäß Planzeichnung als **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Kindergarten'** festgesetzten Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Kindergärten, Kindertagesstätten sowie
- ▶ sonstige mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

Ausnahmsweise sind auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

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

1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (A-3) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- ▶ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

insgesamt bis zu einer GRZ von maximal 0,5 überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl darf maximal 0,5 als Höchstmaß betragen. Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ist nach § 20 Abs. 3 BauNVO auch die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände voll mitzurechnen.

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 Wandhöhe (WH_{\max}) beträgt maximal 3,55 m.

Für die folgenden Festsetzungen werden definiert:

- ▶ Die Wandhöhe (WH) als das senkrecht auf der Wand der Frontfassade gemessene Maß von der Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis zur Unterkante der Dachkonstruktion; bei Versprüngen in der Frontfassade gilt das größte Maß.
- ▶ Als Straßeneoberfläche die Höhe der Rohbaudecke der Straße, gemessen in der Mitte der Frontseite des Grundstücks auf der Straßenbegrenzungslinie.
- ▶ Die Geländeoberfläche als die Höhe der Straßeneoberfläche.
- ▶ Als Sockelhöhe das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohboden und der Höhe der Straßeneoberfläche, gemessen in Gebäudemitte.

Der Sockel darf auf der Straßenseite höchstens 0,8 m betragen.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise 'a' festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Abweichung einer Längenbegrenzung der Hausformen auf maximal 65 m.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ~~und/oder an den ausgewiesenen Standorten~~ zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen uneingeschränkt zulässig. Davon abweichend sind Nebenanlagen in Form von Spielgeräten für Kinderspielflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit folgenden Einschränkungen sind weitere Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:

- ▶ der umbaute Raum darf maximale 25 m³ betragen,
- ▶ die maximale Grundfläche beträgt 10 m²,
- ▶ die maximale Traufhöhe 2,50 m,
- ▶ die maximale Gebäudehöhe 3,40 m,
- ▶ es darf maximale eine Nebenanlage pro Baugrundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind Müllboxen, Anlagen zum Aufhängen von Wäsche etc.,
- ▶ die Kleintierhaltung wird ausgeschlossen.

Bezugspunkt für die Höhe von Nebenanlagen ist das bestehende natürliche Gelände.

Garagen in Kellergeschossen (ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche) sind nicht gestattet.

Hinweis: Stellplätze innerhalb des Stauraumes zwischen Garage und Straßenraum werden nicht als baurechtlich notwendige Stellplätze für den Nachweis der erforderlichen Zahl der Stellplätze anerkannt.

1.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' (F+R) sind insbesondere Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Bepflanzungen, Grünflächen und für die Andienung des Kindergartens auch Lieferverkehr zulässig.

1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (A-3) dargestellten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Wallaufschüttung bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

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

1.7.1 Bodenschutz

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

1.7.2 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 'Ö6' ist eine Gehölzhecke mit einzelnen Obstbäumen anzulegen bzw. zu erhalten.

Je volle 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Nadelgehölze sind nur als Solitärpflanzungen in deutlich untergeordnetem Umfang (max. 20 % der Gehölze eines Grundstückes) zulässig.

Auf den Baugrundstücken vorhandene hochstämmige Obstbäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer grundsätzlich zu erhalten. Dies gilt nicht, wenn die Bäume eine sinnvolle bauliche Nutzung des Grundstückes erheblich einschränken oder ihre Erhaltung eine unzumutbare Härte darstellen würde.

Die zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Merkmale haben:

- ▶ Stammumfang 16 - 18 cm
- ▶ Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m (außer bei Obstbäumen)
- ▶ durchgehender Leittrieb, 4 mal verpflanzt mit Ballen

Für die Neupflanzungen hat die Auswahl nach der Pflanzliste (unter Hinweise A-5) zu erfolgen.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

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 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind generell nur Satteldächer, Pultdächer oder aus Sattel- und Pultdächern zusammengesetzte Dächer zulässig.

2.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Aneinandergebaute Garagen auf einem Grundstück müssen die gleiche Dachneigung und Firsthöhe haben. Für sonstige Garagen beträgt die Dachneigung mindestens 25° und höchstens 40°.

2.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien zugelassen, die Ziegel in ihrem Erscheinungsbild entsprechen oder gleichkommen. Als Farbgebung ist rot bis rotbraun vorgeschrieben. Unzulässig sind glänzende Materialien.

2.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breiten 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Eine Überschreitung von jeweils 1 m je Dachaufbau, maximal jedoch bis 45% der Trauflänge ist zulässig.

Dachaufbauten sind als Satteldach-, Dreiecks- oder Schleppegauben oder Zwerchhäuser auszuführen. Abwalmungen sind nicht gestattet.

Aufbauten mit Satteldach haben stehende Formate einzuhalten, d.h. ihre Höhe (ohne Giebel dreieck) ist stets größer als ihre Breite.

Bei Schleppegauben darf die Höhe der Frontseite, gemessen von der untersten Schnittlinie mit der Dachhaut bis zur Unterseite der eigenen Dachkonstruktion, nicht mehr als 1,0 m betragen.

2.1.5 Technische Anbauten

Parabolantennen an baulichen Anlagen müssen farblich an diese angeglichen werden. Pro Wohnung ist nicht mehr als eine Parabolantenne zulässig.

Solaranlagen sind in ihrer Neigung an der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anzupassen.

2.1.6 Fassaden und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz-, helle Klinker- oder Kalksandsteinfassaden auszuführen.

Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement oder Metallpaneelen, sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

2.1.7 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig.

Als Außenanstriche unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenteil) auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind überwiegend als PKW-Stellplätze genutzte Flächen sowie Garagenzufahrten, Terrassen oder ähnliche Flächen. Insgesamt ist eine derartige Versiegelung zulässig bis zu einer Obergrenze von 50 m² pro Grundstück.

Überwiegend als PKW-Stellplätze genutzte Flächen sind wasserundurchlässig auszuführen und an die Kanalisation anzuschließen.

Mindestens 20 % der nicht bebauten Bereiche sind mit Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen, die übrigen nicht befestigten Flächen sind als Rasen/Grünland einzusäen.

Für die bestimmungsgemäße Benutzung sind weitere Flächenversiegelungen zulässig. Als Ausgleich ist dann pro 100 m² versiegelter Fläche einheimischer Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Dabei sind Bäume entsprechend der Bestimmungen 1.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu verwenden.

Im Vorgartenbereich sind freistehende Abfallbehälter und Müllboxen unzulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Müllabstellflächen, Radabstellanlagen und Nebenanlagen sind diese zulässig, wenn sie eingehaust oder eingegrünt werden.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und im aufgeschütteten Bereich (Wallaufschüttung) sind nur als Holzzäune oder Schnitthecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m oder als Mauer bis zu einer maximalen Höhe von 0,40 m zulässig. Türpfosten dürfen eine Höhe von 1,00 m haben.

Geschlossene Einfriedigungen, die aus Lärmschutzgründen zur Ringstraße errichtet werden, dürfen ausnahmsweise höher sein, wenn sie zusammen mit der Höhe des Wallaufschüttung max. 2,0 m betragen.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m, jedoch nicht als Mauern, zulässig.

Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigungen entlang der örtlichen Erschließungsstraßen bzw. im aufgeschütteten Bereich ist die Straßenoberfläche, im übrigen Bereich das ursprüngliche Geländenniveau.

Für die Ausführung von Mauern und Pfosten gelten für Material und Farbgebung dieselben Bestimmungen wie für Fassaden (Punkte 2.1.8, 2.1.9).

Für die Herstellung von Grundstückseinfriedigungen können ausnahmsweise auch andere Materialien als Holz oder die unter Pkt. 2.1.8 angegebenen Materialien verwendet werden, wenn sie durch Bewuchs (z.B. Kletter- oder Vorpflanzung) vollständig der Sicht aus dem vom öffentlichen Straßenraum entzogen sind.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Geotechnik/Baugrund

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).

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.

Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 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.

Katastrophenhochwasser

Das Vorhaben liegt im Hochwasser-Risikogebiet. Im Vorhabenbereich liegt die Überflutungstiefe bei einem Extrem-Hochwasser etwa zwischen 0,1 m und 0,6 m. Nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz sollen bauliche Anlagen in Hochwasser-Risikogebieten nur in einer dem Hochwasser-Risiko angepassten Bauweise errichtet werden.

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

Pflanzliste

1. Gehölze für den Gartenbereich (Feldgehölz, Bauerngartengehölz)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarcki	Kupferfelsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa spec.	Flieder
Weigelia spec.	Weigelie

2. Landschaftsgehölzpflanzung

a) Vogelschutzgehölze

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

b) Gehölzarten, als Heister oder Hochstamm zu pflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus pendula	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

c) Relativ "strapazierfähige" Gehölze für Spiel- und Spielplatzbereiche

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Gelber Hartriegel
Cornus avellana	Hasel
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

3. Obstbaum/Obstbaumwiese

Hochstämme; traditionelle, landschaftstypische Sorten, zum Beispiel

Jacob Lebel
 Roter Boskop
 Kaiser Wilhelm
 Rote Sternrenette
 Gellerts Butterbirne
 Große Prinzessin
 Große Schwarze Knorpel

4. Hochstämme für Straßenraum und Parkplatzbereich, sowie für die Unter- und Zwischenpflanzung geeignete Arten

Hochstämme:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia x intermedia	Holländische Linde

Niedrige Gehölze:

Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Pachysandra terminalis	Schattengrün
Potentilla fruticosa spec.	Fingerkraut
Rosa nitida	Glanzrose
Vinca minor	Immergrün

Stauden:

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Bergenia cordifolia	Bergenie
Hosta spec.	Funkie

5. Rankpflanzen

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	Echer Jasmin
Parthenocissus spec.	Wilder Wein

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Seitens der UNB werden zudem für Nachpflanzungen u.a. Obstgehölze mit der Kirschsorte 'Burlat' und Felsenbirne empfohlen. Im Bereich der Wallschüttung soll insbesondere im Bereich der Kanalstraße eine Verdichtung der Bepflanzung überprüft werden.

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. Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten. 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

Innerhalb des Plangebietes und im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sind Erdgasleitungen der Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH, ältere Kupferkabel der Deutschen Telekom GmbH und Telekommunikationsanlagen der Vodafone 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 Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M) wird hingewiesen.

Energie und Klimaschutz

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

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.

Hinweise - Schallschutz DIN 4109

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz als Hinweis aufgenommen. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden.

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 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB).

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

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B-1: Begründung zum Bebauungsplan	36
1. Anlass und Ziel der Planung	38
1.1 Erfordernis der Planaufstellung.....	38
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	39
3.1 Landesentwicklungsplanung	39
3.2 Regionalplanung.....	39
3.3 Flächennutzungsplanung	39
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	39
3.5 Beschreibung des Plangebiets.....	40
3.6 Katastrophenhochwasser	41
3.7 Mobilität.....	41
3.8 Vorhandene und angrenzende Nutzungen.....	42
4. Ziele der Planung.....	42
4.1 Grundzüge der Planung.....	42
4.2 Nutzungskonzept	43
4.3 Mobilität.....	43
4.4 Grünordnung.....	44
5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	44
5.1 Flächen für den Gemeinbedarf.....	44
5.2 Maß der baulichen Nutzung	44
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	45
5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	46
5.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	46
5.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	46
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	47
B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	49

1. Räumlicher Geltungsbereich	51
2. Ziele der Planung	51
3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	51
Umweltbelange	55

Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Um einen bedarfsgerechten Betrieb der Kinderbetreuungseinrichtung des Kindergartens St. Franziskus zu erhalten, ist eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes notwendig. Geplant ist eine Gebäudeerweiterung in Richtung Kanalstraße zur Unterbringung eines Speiseraumes und einer Verteilerküche.

Der Kindergarten befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 "Bruch Östlich" aus dem Jahre 1992. Die damaligen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (hier insbesondere die Baugrenze) haben einen möglichen Erweiterungsbedarf nicht im heute notwendigen Maße berücksichtigt. Eine Umsetzung der benötigten Fläche wurde von Seiten der Gemeinde eingehend untersucht, aus ablauftechnischen Gründen wird die Lösung eine Erweiterungsfläche in Richtung der Kanalstraße notwendig.

Um die Erweiterungsfläche zu ermöglichen, ist die 3. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Verfahrensart

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst ca. 4.210 m² und liegt innerhalb der Ortslage. Demnach soll dieser als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 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.

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

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.210 m² mit den Flurstücken Nrn. 19038 und 19039 sowie teilweise das Flurstück 19047/1. 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 größtenteils als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung dargestellt.

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

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. Durch den Bebauungsplan werden keine Änderung im Vergleich zur derzeitigen Bestandsnutzung erwirkt. Da Kinderbetreuungseinrichtungen auch in gemischten Bauflächen zulässig sind und das Gebiet im parzellenunscharfen Flächennutzungsplan eher kleinflächig ist, kann auf eine Berichtigung verzichtet werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet in der Größe von rund 4.210 m² liegt als Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplan "Bruch östlich I" (rechtskräftig seit 25.06.1992) mit

seinen Änderung (1. Änderung rechtskräftig seit 31.05.1994, 2. Änderung rechtskräftig seit 14.05.1998). Dabei wird das Flurstück 19039 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Kindergarten' festgesetzt.

Die geplante Erweiterungsfläche des Gebäudes ragt in die festgesetzte Flächen mit Pflanzbindung und für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung 'Wallaufschüttung' ein. In der Bestandssituation ist jedoch in diesem Bereich keine Wallaufschüttung vorhanden und muss demnach auch nicht abgetragen werden.

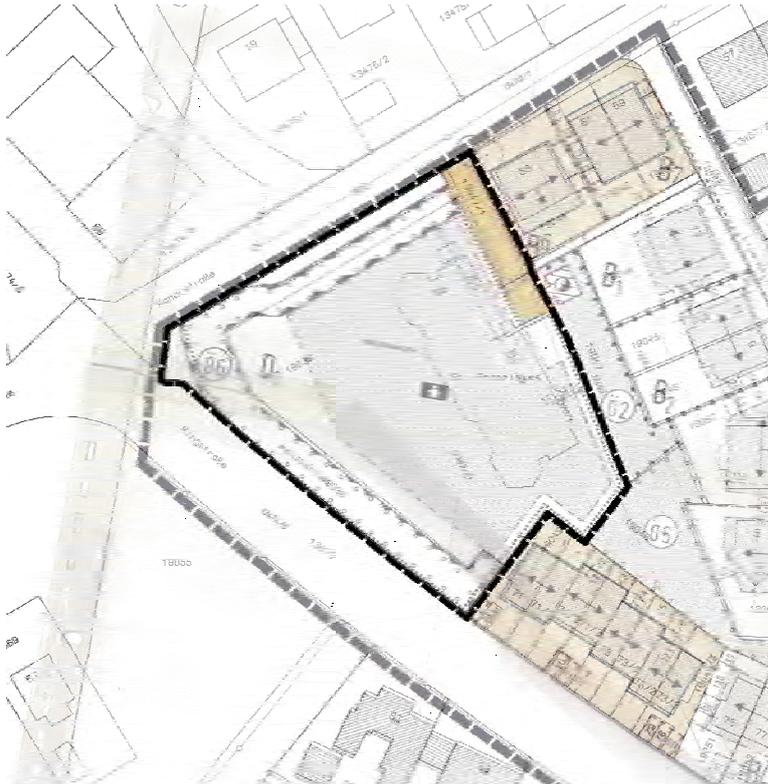


Abb. 1: Ausschnitt Bebauungsplan "Bruch östlich I", 2. Änderung

Insgesamt orientiert sich die 3. Änderung an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bruch östlich I", 2. Änderung.

3.5 Beschreibung des Plangebiets

3.5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben, versiegelt und bereits bebaut. Im Bereich Ringstraße besteht eine bewachsene Erdaufschüttung in einer Höhe von ca. 1,2 m - 1,5 m Höhe.

3.6 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 09.06.2023), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ_{10} , HQ_{50} und HQ_{100} vorhanden. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der Überflutungsflächen von Extremhochwasser (HQ_{extrem}^1). Außerdem liegt das Plangebiet größtenteils innerhalb eines geschützten Bereichs bei HQ_{100} .

3.7 Mobilität

3.7.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage an der Kreuzung Ringstraße und Kanalstraße. Im Nordosten schließt die Kanalstraße an die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße an. In Richtung Südwesten ist die Kanalstraße an die weitere innerörtliche Hauptverkehrsstraße Ringstraße angebunden. Beide Straßen binden unweit des Plangebiets an die Bundesstraße B 3 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz an. 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 innerörtlich sowie überregionale Erreichbarkeit gegeben.

Im öffentlichen Straßenraum ist entlang der Ringstraße sowie der Kanalstraße ein straßenbegleitendes Parken möglich, hier sind seitliche öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

3.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die etwa 150 m entfernte Bushaltestelle "Walzbachhalle" zu erreichen. Die Haltestelle wird von den Buslinien 120 (Schulbuslinie; Spöck - Weingarten Weingarten – Staffort – Spöck, ~~nur Schulverkehr~~), 121 (Weingarten - Blankenloch ~~Blankenloch – Staffort – Weingarten – Jöhlingen~~), 122 (Schulbuslinie; Blankenloch - Weingarten ~~Blankenloch – Staffort – Weingarten und zurück~~) und 159 (Weingarten - Jöhlingen – Berghausen) bedient, die auch den Bahnhof Weingartens ansteuert.

1) Statistisch gesehen ist das HQ_{extrem} ein sehr seltenes Ereignis, und tritt seltener als 100 Jahre auf. Das HQ_{extrem} berücksichtigt dabei auch das Szenario bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen. Siehe Leitfaden "Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg", abgerufen unter: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/20122/39136/Leitfaden+Hochwassergefahrenkarten+in+Baden-W%C3%BCrtemberg.pdf/32948fc1-abde-e029-2bb9-3e34f1a46c3f?t=1620657569991> (Stand: 09.06.2023).

Über den Bahnhof können die Stadtbahnlinien S 3 (Heidelberg - Karlsruhe), S 31 (Odenheim - Karlsruhe) und S 32 (Menzingen - Karlsruhe) genutzt werden, die auch an das Oberzentrum Karlsruhe anbinden. Dieser liegt ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt und ist innerhalb von ca. 8 min mit dem Bus zu erreichen. Es ist somit ein Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gegeben.

3.7.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Zusätzlich verläuft entlang der Ringstraße und der Kanalstraße der Landesradfernweg des RadNETZ Baden-Württemberg.

3.7.4 Technische Erschließung

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

3.8 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

3.8.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist zum größeren Teil bereits bebaut. Im Plangebiet befindet sich ein Kindergarten mit einer zugehörigen Außenanlage in Form von Vegetationsflächen und Spielarealen.

3.8.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet wird nördlich, östlich und südlich von einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit Satteldächern umgeben. Im Westen befindet sich ein Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Weingarten sowie ein Sport- und Kulturzentrum. Direkt gegenüber entlang der Ringstraße ist eine Grünfläche vorzufinden.

4. Ziele der Planung

4.1 Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Grundlagen für die Sicherung und weitere Entwicklung des Kindergartens St. Franziskus im Bereich der Kanalstraße und Ringstraße hergestellt werden.

Planerisches Ziel ist es, die Verträglichkeit zukünftiger Planungen zu regeln. Demnach soll auf der Fläche des bestehenden Kindergartens eine Erweiterung des Gebäudes für einen bedarfsgerechten Betrieb realisiert werden.

4.2 Nutzungskonzept

Das geplante Vorhaben sieht eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens in Weingarten vor. Der Kindergarten soll im nördlichen Bereich mit einer Küche, einem Lagerraum und zwei Speiseräumen ausgebaut werden. Dabei sind die Küche und der Lagerraum in nordöstlicher Richtung orientiert, damit die Andienung über den bestehenden Fußweg (Kanalstraße) erfolgen kann. In Richtung Südwesten zur Vegetationsfläche orientiert befinden sich die Speiseräume sowie eine Terrasse mit einer Überdachung in Form eines begrünten Flachdaches. Die Überdachung grenzt direkt an bestehenden nördlichen Eingang/Ausgang des Kindergartens an.

Der Anbau soll mit einem Pultdach ausgebaut werden, welches sich an das bestehende Gebäude anpasst. Dadurch entsteht ein einheitliches Gesamtkonzept des Kindergartengebäudes.

4.3 Mobilität

4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Die Planung sieht im Bereich des fließenden Verkehrs keine Veränderungen vor. Das Plangebiet ist auch weiterhin über die angrenzenden Straßen zu erreichen (siehe dazu Teil B, 5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr). Bestehende öffentliche Stellplätze bleiben in ihrer Funktion erhalten.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

4.3.3 Radverkehr und Fußgänger

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

4.3.4 Technische Erschließung

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

4.4 Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits überbaut. Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan (Bruch östlich I, 2. Änderung) werden kleinere Änderungen durch die Planung bewirkt. Das Baufenster wird in nordwestlicher Richtung vergrößert, jedoch nach Süden hin insgesamt verkleinert.

In der Bestandssituation ist im Bereich der nordöstlichen Erweiterungsfläche anders als in der 2. Änderung dargestellt, keine Wallaufschüttung vorhanden. Demnach ist dieser in diesem Bereich auch nicht abzutragen.

Die vorhandenen Vegetationsflächen werden entsprechend der heutigen Nutzung als Außenbereich für den vorhandenen Kindergarten intensiv genutzt und sollen auch weiterhin erhalten bleiben. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Gemäß der bereits bestehenden Festsetzung im Bebauungsplan "Bruch östlich I" wird für die 3. Änderung keine Änderung bezüglich der Nutzungsart vorgenommen. Es wird weiterhin eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Kindergarten' festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht die geplante Erweiterung und lässt darüber hinaus noch Spielraum für weitere bauliche Entwicklungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 0,5 vermeidet eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes und der Grünordnung.

Auf § 9 Abs. 1 LBO BW wird hingewiesen. Demnach müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Durch den zulässigen Versiegelungsgrad wird die vorgesehene Begrünung ermöglicht, gleichzeitig wird eine angestrebten hohen Ausnutzbarkeit des Gebiets erreicht.

Die GFZ gibt an, wie viel Geschossfläche in Bezug auf die Grundstücksgröße maximal zulässig ist, hierfür wird entsprechend parallel zu der festgesetzten zulässigen GRZ und dem zeichnerisch dargestellten Baufenster ein Spielraum für eine weitere bauliche Entwicklung ermöglicht. Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt dabei nach den Außenmaßen eines Gebäudes.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der derzeit geltenden Festsetzungen werden bezüglich der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen in der 3. Änderung keine Anpassungen vorgenommen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

■ Bauweise

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

Im Gegensatz zu der offenen Bauweise, die eine maximale Längenbegrenzung von 50 m einhält, gilt in der abweichenden Bauweise eine Längenbegrenzung der Hausformen auf maximal 65 m. Zu den Grundstücksgrenzen ist der landesbauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

■ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Grund der 3. Änderung ist insbesondere die Anpassung des Baufensters in Richtung Kanalstraße um die geplanten Erweiterungsfläche des Kindergartens zu

ermöglichen. Zeitgleich wurde das Baufenster in Richtung Ringstraße verkleinert, sodass die überbaubare Grundstücksfläche identisch zur 2. Änderung bleibt. Die überbaubare Grundstücksfläche lässt weiterhin einen Spielraum für eine bauliche Entwicklung vor.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken, werden nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten, Fußwege und Spielflächen sowie nach 1.4 zulässige Nebenanlagen zulässig, sofern die festgesetzte GRZ eingehalten wird.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen orientieren sich an die Regelungen des Bebauungsplans in der 2. Änderung und werden zur Gleichbehandlung mit der Umgebungsbebauung beibehalten.

Hiervon abweichend wird zusätzlich eine Regelung bezüglich der Spielgeräte für Spielplatzflächen (z.B. Rutschen, Klettergerüste, Schaukeln etc.) aufgenommen um ausreichende Gestaltungsspielräume für den bestehenden Kindergarten zu ermöglichen.

5.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Für eine Andienung der neu geplanten Gebäudeerweiterung des Kindergartens darf innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auch Lieferverkehr für die Andienung erfolgen.

5.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden im Vergleich zur 2. Änderung des Bebauungsplans bezüglich ihrer Höhe konkretisiert. Zudem wird die Fläche anhand der Bestandsituation festgeschrieben. Die Wallaufschüttung soll weiterhin erhalten bleiben, zum einen dient sie zur Lärminderung und zum anderen soll sich aus Sichtschutzgründen weiterhin gesichert werden. Die Hinweise zum Schallschutz (Teil A-4) sowie der Fachbeitrag Schall sind zu beachten.

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

■ Bodenschutz

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

■ Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu Gunsten der Flora und Fauna sowie des Kleinklimas (z.B. gegen Überhitzung) und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Bepflanzungen und die Begrünung von nicht bebauten Grundstücksflächen festgesetzt.

Für das gesamte Grundstück wird zur Sicherung eines Mindestbegrünungsgrades eine Mindestanzahl an heimischen Laubbäumen und Sträuchern geregelt. Die bestehende Vegetation ist durch Erhaltungsgebote berücksichtigt.

Die Begrünungen müssen fachgerecht innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen nachgewiesen werden; deren Erstellung wird so sichergestellt. Die Dauerhaftigkeit der festgesetzten Anpflanzungen wird durch Pflege und Erhaltungsbindung gesichert.

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 Bebauungsplanes "Bruch östlich I", 3. Änderung 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.

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich anhand der getroffenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Bruch östlich I", 2. Änderung. Es wird insbesondere Wert auf die gestalterische Ausgestaltung und Anpassung neuer Baukörper in den vorhandenen Bestand gelegt.

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

In der 3. Änderung des Bebauungsplans werden die örtlichen Bauvorschriften zur Gleichbehandlung zum restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan "Bruch östlich I", 2. Änderung übernommen.

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur gestalterischen Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden, Dächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Fensterflächen in Form von Material- und Farbvorgaben und Vorgaben bezüglich der Dachform gestellt ohne den Gestaltungsspielraum zu stark einzuschränken. Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher und architektonischer Qualität bereits in den örtlichen Bauvorschriften zu sichern.

Teil B - 3 Umweltbelange

Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m² betragen.

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

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

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

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

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

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend und zum Teil sehr großzügig ist.

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

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

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

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

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

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Kindergarten'	4.080
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	5
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg'	125
Summe	4.210

Tab. 1: Kenndaten der Planung

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Fachbeitrag Schall

Teil B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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, zuletzt geändert und ergänzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 46)

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, 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, 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 und den örtlichen Bauvorschriften “Bruch östlich I”, 3. Änderung

1	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am	31.01.2022
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	02.11.2023
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	21.10.2023
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	02.11.2023
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	10.11.2023 13.12.2023
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	08.11.2023 13.12.2023
3	Erneute Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	am	
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
4	Satzungsbeschluss		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
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 sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Bruch östlich I”, 3. Änderung

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

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) 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 “Bruch östlich I”, 3. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom, 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 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 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 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Bruch östlich I", 3. Änderung ersetzt im Überlagerungsbereich die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Bruch östlich I", 2. Änderung.

§ 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