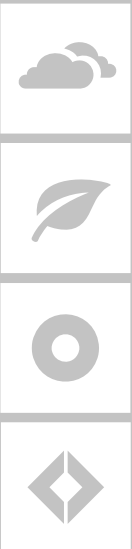


Gemeinde Weingarten (Baden)

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 78 "Ulmenplatz"

– Entwurf –



Karlsruhe  
Juli 2021



Gemeinde Weingarten (Baden)

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 78 “Ulmenplatz”

– Entwurf –

## Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (RgBm.)

M.Sc. Erika Bierich

## Verfasser

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

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Gemeinde Weingarten (Baden)

im Juli 2021

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

### Teil B Begründung

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

### Anlagen

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

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs.3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

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

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

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

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

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

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

#### 1.3.1 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 und Wegen,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- ▶ bauliche Unterlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Zusätzlich darf eine weitere Überschreitung durch eine begrünte Tiefgarage um maximal 0,05 erfolgen (§ 19 Abs. 4 Satz 3, § 21a Abs. 3).

Die Grundstücksflächen des WA 1 und WA 2 werden hinsichtlich der GRZ zusammenfassend betrachtet.

### 1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

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

### 1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

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

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt zwischen der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (Gh) wird gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe zur Oberkante Dachhaut am Gebäudefirst oder Attika.

Die Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie ohne Flächenbegrenzung um höchstens 1,0 m überschreiten.

## 1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im Planbereich darf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH) maximal 1,00 m zum Bezugspunkt betragen.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird von den zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkten (Hinterkante Gehweg) bis zur Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden gemessen.

Die Oberkante des Geländes in Bereichen, die von Tiefgaragen unterbaut sind, wird maximal auf eine Höhe von 113,50 m ü.NN. begrenzt. Hiervon ausgenommen werden Geländeerhöhungen für Baumpflanzungen, diese dürfen das Gelände um weitere 0,6 m übersteigen.

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

### **1.5.1 Bauweise**

#### WA 1/2

offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Im WA 1 ist dabei eine Bebauung mit Hausgruppen und im WA 2 eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen.

### **1.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

Hausterrassen, Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vordächer ohne eigene Abstandsflächen dürfen die Baugrenzen auf einer Breite von 3,0 m um maximal 0,5 m überschreiten. Hauseingangstreppen mit einer maximalen Höhe von 1 m dürfen die Baugrenzen auf einer Breite von 2,5 m um maximal 2,0 m überschreiten.

### **1.5.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der Hauptgebäude muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtungen entsprechen.

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, Stellplätze, Carports und Garagen sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im gesamten WA sind unterirdische Tiefgaragen (inkl. Keller- und Technikräume) und deren Zufahrten, Zugänge sowie notwendige Licht- und Lüftungsschächte der Tiefgaragen innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Grundfläche darf dabei insgesamt maximal 3.800 m<sup>2</sup> betragen.

Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen (GAn) sind oberirdische Nebenanlagen mit einer Grundfläche von jeweils 15 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb der Umgrenzung für Müllabfallsammelplätze 'Müll' sind temporäre straßennahe Aufstellflächen für Müllabfallbehälter der Bewohner im Gebiet zugelassen.

Innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen und Müllabfallsammelplätze 'NA/Müll' sind Nebenanlagen und eingehauste Müllabfallstellen zulässig, innerhalb der Umgrenzung für Müllabfallsammelplätze 'Müll' sind temporäre straßennahe Aufstellflächen für Müllabfallbehälter der Bewohner im Gebiet zugelassen.

Im gesamten Plangebiet können notwendige untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Nebenanlagen und Müllabfallsammelplätze 'NA/Müll' errichtet werden.

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

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

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

Die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten bezeichnete Fläche ('GFL') ist mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Außenkanten der Geh- und Fahr- und Leitungsrechte definiert sich aus der noch herzustellenden Straßenkante (Ulmenplatz).

Innerhalb der mit Gehrechten bezeichneten Flächen ('G') sind Gehrechte zu Gunsten der Bewohner, Anlieger, Besucher und Versorgungsträger zu belasten.

Eine bauliche Nutzung auf den für Geh- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen ist unzulässig.



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

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.5.5 (erschieden im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. 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 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

Die Belüftung ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr von 45 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 überschritten wird, zu sichern, und zwar:

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

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

#### 1.10.1 Bodenschutz

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

### 1.10.2 Wasserdurchlässige Materialien

Neue öffentliche und private Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen, begrünten Materialien herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster). Hiervon ausgenommen ist die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche 'GFL' (Ulmenplatz).

### 1.10.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig; hiervon ausgenommen sind Regenrinnen und -fallrohre.

### 1.10.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchten mit geringem UV-Anteil und mit einer Farbtemperatur bis 3.000 Kelvin oder insektenfreundliche Leuchtmittel in insektendichten Lampengehäusen mit gerichteter Abstrahlung nach unten vorzusehen.

### 1.10.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### ▪ Vegetationsflächenanteil und Bäume

Die Grundstücksflächen sind im gesamten WA (WA 1 und WA 2) zu mindestens 25 % als Vegetationsflächen anzulegen. Gründächer von Tiefgaragen sind darauf anrechenbar.

Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind entweder ein einheimischer Laubbaum mit mindestens 10-12 cm Stammumfang oder zwei einheimische Sträucher im gesamten WA (WA 1 und WA 2) anzupflanzen. Die nachfolgenden anzupflanzenden Bäume sind darauf anrechenbar. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind mit standortgerechten Laubbäumen mit mindestens 10-12 cm Stammumfang zu bepflanzen. Der Standort der Einzelbaumbepflanzung darf von der Planfestsetzung um bis zu 3,00 m abweichen.

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.

▪ **Begrünung von Tiefgaragendächern**

Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind zu begrünen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss dabei mindestens 20 cm betragen.

Von der Verpflichtung zur Tiefgaragendachbegrünung ausgenommen sind Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige Feuerwehrumfahrungen.

▪ **Erhalt von Bepflanzungen**

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

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

#### 2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Holz-, 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. Hiervon ausgenommen sind Fenster, Photovoltaik- und thermische Solaranlagen. 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,

#### 2.1.2 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachneigungen, Dachformen und Firstrichtung sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben.

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

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum von Rot, Braun und Grau sowie Dachbegrünungen zugelassen.

Als Dachaufbauten sind nur technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen für regenerative Energien zulässig. Ihr Abstand zur Außenwand muss mindestens deren Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) betragen.

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

Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind als Gründach auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige Feuerwehrumfahrungen.

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

### **2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die Grundstücksflächen sind mit Flächenanteil von mindestens 25 % mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten und Fußwege zulässig. Gründächer von Tiefgaragen sind darauf anrechenbar.

Stein- oder Schottergärten sind unzulässig.

### **2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

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

### **2.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind notwendige Stützmauern bis 1,0 m Höhe und ansonsten nur lebende Einfriedungen aus heimischen Gehölzen mit oder ohne darin einbezogene Drahtzäune sowie Zäune aus offenen Strukturen (z.B. Holz-oder Stahlgitter) bis 1,5 m Höhe zulässig.

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

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

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

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss (bis Oberkante Decke über EG) zulässig. Sie dürfen Bauelemente nicht überlagern. Die Gesamthöhe darf 0,6 m nicht überschreiten. Schriftzüge im Bereich der Vordächer werden nur zugelassen, wenn diese in die Vordachblende integriert werden und ein Höhenmaß von 0,3 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen sollen in ihrer Farbe und Helligkeit auf die Fassade abgestimmt sein. Kontraste sollen dabei kleinflächig gehalten werden. Schriftzüge können auf

die Fassade aufgemalt oder als plastische Einzelbuchstaben direkt auf der Wand angebracht werden. Einzelbuchstaben können auch auf einem in Farbe und Gestalt angepassten Schriftträger angebracht werden.

Lichtwerbung ist unzulässig. 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)**

Im allgemeinen Wohngebiet sind bei Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit, ab 3-Zimmerwohnungen sowie bei Reihenhäusern zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

Bei Fahrradabstellplätzen sind bei Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen zwei Fahrradabstellplätze pro Wohneinheit, ab 3-Zimmerwohnungen sowie bei Reihenhäusern vier Fahrradabstellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen



# Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

# Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke**

### **Baugründung**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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 / Erdmassenausgleich**

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.

Gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird darauf hingewiesen, dass sofern im Bebauungsplan vorkommende verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub stattfinden, im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen ist.

Die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen sollen, wenn möglich, vor Ort verwendet werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen (Wiederverwendung, Verwertung des Bodenaushubs z. B. durch Einbau in einen Lärmschutzwall). Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien soll grundsätzlich vermieden werden.

### **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).

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

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

### **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.

### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt derzeit außerhalb, jedoch unmittelbar angrenzend an das Wasserschutzgebiet 'Zweckverband Mittelhardt, Stutensee/ Friedrichstal' Zone III. Laut Aussagen des Landratsamtes Karlsruhe (LRA KA) muss das Wasserschutzgebiet aus hydrogeologischer Sicht überarbeitet werden, da eine Erhöhung der Grundwasserentnahmen vorgesehen ist. Möglicherweise kommt das Plangebiet dann in

der Wasserschutzgebietszone IIIB zu liegen. Der aktuelle Stand des Verfahrens kann beim LRA KA abgefragt werden.

### Pflanzliste

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

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

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

Zur Auswahl stehen einheimische Bäume und Sträucher, wie beispielsweise:

Bäume:	Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ) Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> ) Hängebirke ( <i>Betula pendula</i> ) Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ) Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> ) Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> ) Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> ) Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> ) Feldulme ( <i>Ulmus minor</i> )
Obstbäume:	Hochstämme regionaltypischer Obstsorten
Sträucher:	Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ) Gewöhnliche Hasel ( <i>Corylus avellana</i> ) Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> ) Echte Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> ) Purpurweide ( <i>Salix purpurea</i> )

Fahlweide (*Salix rubens*)  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

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, wild lebende Tiere der besonders geschützten 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.

### Schadensvermeidung Leitungen

Im Bereich des Plangebietes und der bestehenden Straßen und Wege sind Erdgasleitungen der Netze-Gesellschaft Südwest mbH vorhanden.

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

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

### **DIN-Vorschriften**

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall (Anlage B-6) sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 wird im Rathaus Weingarten Bauamt, Marktplatz 2, 76356 Weingarten zur Einsicht bereitgehalten.

# Teil B Begründung



## Teil B: Begründung

<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>26</b>
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	26
2. Verfahren .....	26
3. Räumlicher Geltungsbereich .....	27
4. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	27
4.1 Landesentwicklungsplanung .....	27
4.2 Regionalplanung .....	27
4.3 Flächennutzungsplanung .....	27
4.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	28
5. Bestandsanalyse .....	29
5.1 Gelände .....	29
5.3 Erschließungssituation .....	29
5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	30
6. Ziele der Planung .....	31
6.1 Grundzüge der Planung .....	31
6.2 Vorhaben- und Nutzungskonzept .....	32
6.3 Erschließungssituation .....	33
6.4 Technische Erschließung .....	34
6.5 Grünordnung, Artenschutz und Immissionsschutz .....	34
6.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	35
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>43</b>
<b>B - 3: Umweltbelange</b> .....	<b>47</b>

## B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die derzeit vorhandenen, in kommunaler Hand befindlichen Reihenhauszeilen im Plangebiet, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und Ansprüchen an Größe und Standard, zudem schließt die vorhandene Bausubstanz eine Sanierung aus.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Weingarten im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden den Abbruch der bestehenden Gebäude und eine Neubebauung innerhalb der Ortslage zu ermöglichen.

Nach Vergabeverfahren liegt eine bauliche Ausgestaltung und eine geplante Baustruktur vor für die nun im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sind.

Da die Planung den Abbruch des heutigen Bestandes voraussetzt, wurde zur Abschätzung der potenziellen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten eine Übersichtsbegehung durchgeführt und als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

Zusätzlich erfolgt aufgrund der räumlichen Nähe zum Sportgelände und zur Bundesautobahn 5 (BAB 5) eine Prüfung und Beurteilung der Verkehrslärm- und Sportlärmbelastung auf das Plangebiet.

### 2. Verfahren

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 78 "Ulmenplatz" kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB i.V.m. §12 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine städtebauliche Neuordnung mit einer behutsamen Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt:

- ▶ Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter der § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.
- ▶ Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVP-Gesetz begründet.
- ▶ Durch das Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten erwartet.
- ▶ Durch die Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BimSchG zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit darf u.a. von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.915 m<sup>2</sup> und die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 12482/31, 12482/32, 12482/33, 12482/34, 12482/35, 12482/36, 12482/37, 12482/38, 12482/43, 12482/44, 12482/45, 12482/46 ganz sowie teilweise die Grundstücke mit der Flurstücks-Nrn. 12482/39, 12482/40, 12482/41, 12482/42, 12511 (Straßenflurstück Ulmenplatz) und 12513 (Straßenflurstück Eichenweg). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) dargestellt.

### **4. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **4.1 Landesentwicklungsplanung**

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

#### **4.2 Regionalplanung**

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

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

#### **4.3 Flächennutzungsplanung**

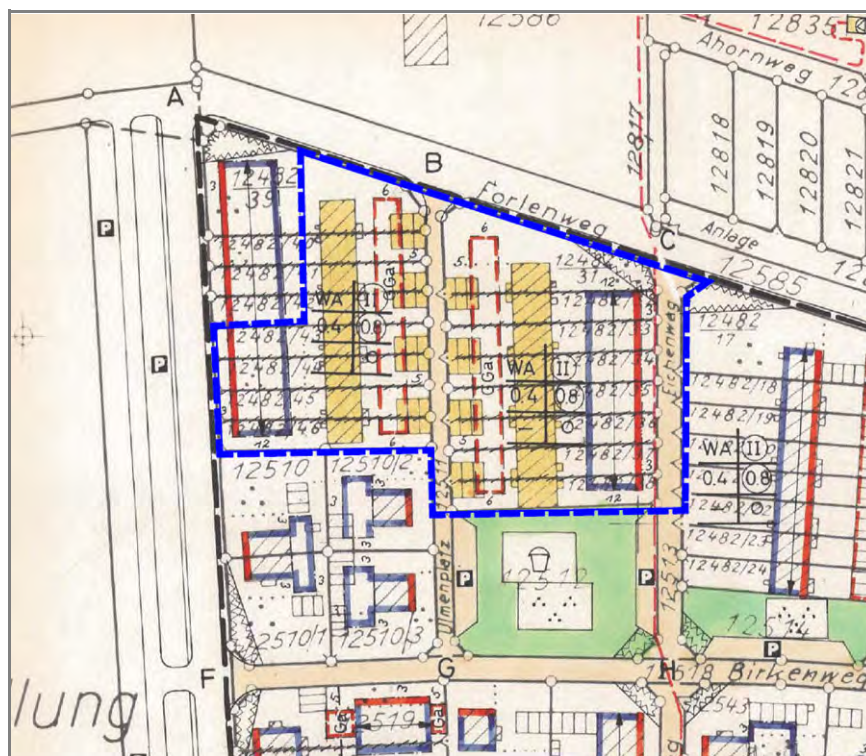
Das Plangebiet ist im "Flächennutzungsplan 2010, 5. Aktualisierung" des Nachbarchaftsverbandes Karlsruhe (vom 19.07.2004, rechtswirksam seit 24.07.2004) als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesen, diese Darstellung wird im FNP 2030

beibehalten. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird auch zukünftig aus dem FNP 2030 entwickelt bleiben.

Nordöstlich, östlich und südlich vom Plangebiet werden weitere Wohnbauflächen im Bestand dargestellt. Im Westen wird eine Grünfläche "Sportplatz" im Bestand sowie im Nordwesten eine Waldfläche dargestellt.

#### 4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der seit 30.04.1975 rechtskräftige Bebauungsplan "Waldbrücke - Alter Teil" vor.



**Abb. 1:** Bebauungsplan "Waldbrücke - Alter Teil" (1975) in Überlagerung mit Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ulmenplatz"

Der Bebauungsplan sieht bereits die vorhandene Bebauung als "zum Abriss bestimmt" vor. Innerhalb des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet in der offenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, zwingenden zwei Vollgeschossen und eine Beschränkung der Wohneinheiten auf höchstens 2 Wohnungen je Hausgrundstück festgesetzt. Unter anderem aufgrund des festgesetzten Baufensters, einer neuen Gebäudestellung, der Zahl der Wohneinheiten und der Zahl der Vollgeschosse wird eine Überplanung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans “Waldbrücke – Alter Teil” werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans “Ulmenplatz” nach dessen Inkrafttreten ersetzt.

## 5. Bestandsanalyse

### 5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben.

### 5.2 Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 19.05.2021), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50, HQ100 und HQ<sub>extrem</sub> vorhanden.

Die Hochwassergefahrenkarte befindet sich derzeit in Fortschreibung. Auf mögliche Änderungen, aufgrund baulicher Maßnahmen oder andere Sachverhalte, die eine Veränderung der errechneten Überflutungsflächen bewirken können, wird verwiesen.

### 5.3 Erschließungssituation

#### 5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteils Waldbrücke und wird durch die Ortsstraßen Forlenweg im Norden, Lärchenweg im Westen sowie die Anliegerstraßen Eichenweg im Osten und Birkenweg im Süden begrenzt. Der Wohnweg Ulmenplatz führt durch das Plangebiet und mündet in den Forlen- und Birkenweg. Über den Forlenweg ist das Plangebiet an die Kreisstraße 3539 (K 3539) angebunden, die weiter südlich an die Landesstraße 559 (L 559) mündet. Die Kreisstraße verbindet den Ortsteil Waldbrücke mit dem Bahnhof und der Ortsmitte Weingartens und bindet im Osten an die Bundesstraße 3 (B 3) an. Es ist somit eine innerörtlich sowie überregionale Erreichbarkeit gegeben.

Entlang des Forlen- und Lärchenwegs ist straßenbegleitendes Parken möglich. Hier wird zum Teil auf der Straße und auf dem Gehweg geparkt. Trotz engem Straßenquerschnitt wird teilweise auch im Bereich des Eichen- und Birkenwegs geparkt. Im Ulmenplatz ist aufgrund der geringen Straßenbreite kein Parken auf der Straßenverkehrsfläche möglich.

### 5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die etwa 300 m entfernte Bushaltestelle "Weingarten Waldbrücke" zu erreichen. Die Haltestelle wird von der Buslinie 121 (Blankenloch - Staffort - Weingarten - Jöhlingen) bedient, die auch den Bahnhof Weingartens ansteuert.

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

### 5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Während der Forlen- und Lärchenweg einen Gehweg beinhalten, sind im Eichen- und Birkenweg sowie beim Ulmenplatz keine Gehwege vorhanden. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

### 5.3.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen und bereits bebauten Bereich. Somit stehen grundsätzlich Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen zur Verfügung. Das häusliche Abwasser kann in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

## 5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

### 5.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist derzeit mit zwei leerstehenden Reihenhausezeilen mit Satteldächern und rückwärtiger Scheunenstruktur bebaut. Die Größe und der Standard der Wohngebäude entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnraum, zudem wird die Bausubstanz als marode bewertet. Aus diesem Grund werden die Wohngebäude derzeit auch nicht bewohnt und stehen leer.

Die rückwärtigen Scheunen sind Richtung Ulmenplatz ausgerichtet. Der Hauptzugang zu den 16 Reihenhäusern erfolgt über den Eichen- bzw. über den Lärchen- und Forlenweg, über den Ulmenplatz wird eine rückwärtige Erschließung ermöglicht. Den Wohngebäuden vorgelagert sind großen Vorgärten, die zum Teil als

Nutzgärten genutzt wurden. Im Bereich der angrenzenden Kinderkrippe sind den Reihenhäusern keine Vorgärten vorgelagert.

Aufgrund der schlechten Bausubstanz ist das Wohngebiet derzeit mit Bauzäunen abgesperrt.

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

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die Kinderkrippe "Zauberwald" mit Außenanlagen und ein öffentlicher Spielplatz zwischen Ulmenplatz, Eichen- und Birkenweg mit Baumbeständen an. Die Kinderkrippe entlang des Lärchenwegs ist für Kinder von 1 bis 3 Jahren ausgelegt, die Öffnungszeiten werden von 7:30 Uhr bis 16:30 Uhr angegeben. Der öffentliche Kinderspielplatz am Ulmenplatz ist für Kinder bis 12 Jahren nutzbar. Neben einem Sandkasten, einer Schaukel, einem Kletterturm mit Rutsche gibt es eine Seilbahn und Sitzmöglichkeiten.

Das Plangebiet wird nördlich, östlich und südlich von einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit Satteldächern umgeben. Westlich direkt an den Lärchenweg angrenzend befinden sich Parkplätze sowie die Tennissportanlage des Vereins TC Schwarz-Weiss Weingarten. Neben sieben Freiplätzen mit Sandbelag sind zwei Hallenplätze in einer Doppelfeldhalle und eine Clubgaststätte mit Außenterrasse und Clubraum auf dem Gelände vorhanden.

Im weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich südlich, weiter entlang der Westgrenze der Wohnbebauung der Waldbrücke, weitere (Fußball-)Sportplätze und weiter südwestlich vom Plangebiet auch die Gebäude und Anlagen des Reit-, Fahr- und Zuchtvereins, auf dem jährlich ein 4-tägiges Reittunier stattfindet.

## **6. Ziele der Planung**

### **6.1 Grundzüge der Planung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die innerörtliche Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen geschaffen und das geplante Vorhaben ermöglicht werden. Geplant ist ein Abriss und eine Neubebauung des leerstehenden Wohnquartiers. Hier soll ein breiteres Angebot an Wohnformen ermöglicht werden. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf einer derzeit ungenutzten innerörtlichen Brache die Innenentwicklung gefördert, der Flächenverbrauch minimiert und ein breiteres Angebot an Wohnformen ermöglicht.



Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsstruktur und Vergrößerung des Wohnraumangebotes.
- ▶ Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.
- ▶ Konfliktarme Eingliederung der Wohnbebauung in die umgebende Nutzungsstruktur.
- ▶ Regelung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken.

## 6.2 Vorhaben- und Nutzungskonzept

Innerhalb des Plangebietes werden die baufälligen Reihenhäuser und Scheunen abgerissen und durch ein verdichtetes Wohnen mit 26 Reihenhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 22 barrierefreie Wohneinheiten (2- bis 3-Zimmerwohnungen) ersetzt. Die Neubauten werden zwei- bzw. bei den Mehrfamilienhäusern dreigeschossig mit Satteldächer errichtet.

Vorgesehen sind Vermietung und/oder Verkauf der geplanten Reihenhäuser und Wohnungen. Innerhalb des Gebietes soll zudem der soziale Wohnungsraum gefördert werden.

Vom öffentlichen Spielplatz soll sich als "grünes Band" eine Eingrünung der Grundstücke bis zur Kinderkrippe hin ziehen. Dies soll durch ein begrüntes Tiefgaragendach und Baumpflanzungen erfolgen.

Ähnlich wie bei den Bestandsbauten sind insgesamt 19 Reihenhäuser in Nord-Süd-Ausrichtung parallel zum Ulmenplatz bzw. Eichenweg angeordnet, die 7 restlichen Reihenhäuser sowie die geplanten 2 Mehrfamilienhäuser sind in West-Ost-Richtung ausgerichtet. Den Reihenhäusern vorgelagert werden Müllabstellplätze ("Müllboxen"), im rückwärtigen Bereich werden Terrassen vorgesehen. Für die Reihenhäuser werden ebenfalls für die Wohneinheiten im Erdgeschoss Terrassen und in den oberen Geschossen Balkone geplant. Die Planung sieht zudem eine Nebenanlage zur gemeinschaftlichen Nutzung vor, die zur Unterbringung beispielsweise von Gerätschaften, Mülltonnen, Fahrrädern bzw. als gemeinschaftliche "Gartenlaube" zur Verwahrung von gemeinsam genutzten Gartengeräten und Werkzeugen zur Verfügung stehen soll.

Als Energiekonzept wird ein zentrales ressourcensparendes Blockheizkraftwerk und ein Spitzenlastkessel vorgesehen, die mit klimaneutralem Gas betrieben



werden sollen. Das Energiekonzept soll durch Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden unterstützt werden. Zudem sieht das Konzept einen zentralen Hotspot "Energy Tree" als Quartiersplatz und "Vernetzung" der Bewohner vor. Dieser kann als Treffpunkt und digitaler Leseplatz fungieren. Solarkollektoren sollen Strom erzeugen, die beispielsweise zusätzlich eine LED Gartenbeleuchtung ermöglichen können.

Im Bereich des Quartiersplatzes/Energy Tree am Ulmenplatz sollen 5 Besucherparkplätze mit zwei Ladestationen für ca. 4 E-Fahrzeuge errichtet werden. Diese sind über den Ulmenplatz erreichbar. Ansonsten ist das Quartier autofrei geplant. Das Vorhaben sieht eine Tiefgarage über das gesamte Gelände des Vorhabens vor. Ein- und Ausfahrt erfolgt dabei über den Lärchenweg.

Zur Wahrung des Abstandsflächenrecht muss im Bereich des Mehrfamilienhauses B (zwischen Eichenweg und öffentlichen Spielplatz mit der Flurstücks-Nr. 12512) eine Baulast gesichert werden.

## 6.3 Erschließungssituation

### 6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist auch weiterhin über die angrenzenden Straßen zu erreichen (siehe dazu Teil B, 2.3.1 Fließender und ruhender Verkehr). Der Ulmenplatz als interne Erschließungsstraße des neuen Wohnquartiers wird im nördlichen Bereich auf 4,00 m verbreitert und versetzt. Der südliche Teilbereich des Ulmenplatzes bleibt in seinem heutigen Bestand bestehen. Eine weitere Änderung wird im Bereich des Eichenwegs vorgesehen, hier soll die Straße um 50 cm nach Westen auf 5,50 m verbreitert werden.

Die notwendigen privaten Stellplätze werden über eine Tiefgarage, die unter dem gesamten Wohnquartier verläuft, bereitgestellt. Insgesamt stehen für die Wohngebäude 90 Stellplätze zur Verfügung. Die Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage erfolgt über den Lärchenweg. Oberirdisch werden weitere 5 Besucherparkplätze mit zwei E-Ladestationen am Ulmenplatz vorgesehen.

### 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Vorhaben erfordert keinen zusätzlichen Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur wird bei der Planung festgehalten.

### 6.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege. Im Vorhaben sollen neben allgemeinen Fahrradabstellplätzen auch Vorrichtungen für die E-Mobilität (z.B. für E-Bikes) berücksichtigt werden.

### 6.4 Technische Erschließung

Die Versorgung der geplanten Neubauten im Vorhabensbereich erfolgt über einen Anschluss der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in den angrenzenden Erschließungsstraßen.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Balkonflächen sowie Außenanlagen) und das Schmutzwasser werden dabei getrennt in die heute bestehende angrenzende öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet.

### 6.5 Grünordnung, Artenschutz und Immissionsschutz

#### ■ Grünordnung

Die bisherige auffällige Bebauung im Vorhabensgebiet wird abgerissen und durch eine neue Bebauung nachverdichtet. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine dichte Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Zur Bereitstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück wird die Fläche des Vorhabens mit einer Tiefgarage unterbaut. Zur Sicherung einer Gliederung und Durchgrünung im Plangebiet werden grünordnerische Pflanzfestsetzungen, ein Begrünungsanteil sowie Dachbegrünungsvorgaben zu Tiefgaragen festgesetzt. Zudem werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen.

#### ■ Artenschutz

Zur Abschätzung von Vorkommen geschützter Arten und artenschutzrechtlicher Relevanz im Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt und dem Bebauungsplan beigelegt (Anlage B-7).

Das Plangebiet von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt, eine regelmäßige Nutzung von Quartieren insbesondere von Wochenstubenquartieren wird durch den Fachgutachter ausgeschlossen. Im Ergebnis sind keine artenschutzrechtlichen

Verbotstatbestände zu erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben.

#### ■ Immissionsschutz

##### Sportlärm

Im Westen und Südwesten des Plangebietes, westlich des Lärchenwegs befindet sich das Sportgelände der Gemeinde Weingarten mit einer Tennisanlage sowie mehreren Fußballplätzen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen der Sportanlage werden hinsichtlich Ihrer zulässigen Immissionen bereits durch die bestehende Wohnbebauung östlich des Lärchenwegs (siehe Lärchenweg 1, 17 und 19) in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet beschränkt. Die Sportlärmimmissionen der Sportanlage müssen bereits heute die maßgebenden Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV im Bestand einhalten. Ein näheres Heranrücken der Wohnbebauung im Plangebiet erfolgt nicht. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Sportlärm auch an der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet zu keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen führt.

##### Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken von Westen und Nordwesten her die Straßenverkehrsgerausche der Bundesautobahn A5 ein. Die Geräuschbelastungen durch den vorhandenen Straßenverkehr werden an den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ermittelt und bewertet. Es wird auf den Fachbeitrag Schall (Anlage B-6) sowie die Begründung zu den Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (6.6.9) verwiesen.

## **6.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **6.6.1 Vorhabenbezogene Festsetzung und Art der baulichen Nutzung**

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Festsetzung eines Baugebietes ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung und schafft langfristig Flexibilität bei (derzeit nicht zu erwartenden) Vorhabensänderungen, welche dann aber den Abschluss eines neuen Durch-

führungsvertrags voraussetzen würden. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

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

Die 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.

## 6.6.2 Maß der baulichen Nutzung

### ▪ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA 1 und WA 2 überschreitet den nach § 19 BauNVO genannten Orientierungswert von 0,4 um 0,1 entspricht der geplanten und verdichteten Nutzung.

Die zulässigen Überschreitung der GRZ bis 0,85 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt die beabsichtigte Nachverdichtung (inkl. der Unterbringung privater Stellplätze der Wohnungen in Tiefgaragen). Sie definiert die städtebaulich vertretbare Nachverdichtung.

Die Überschreitung der GRZ bis 0,85 ist nur dann städtebaulich verträglich, wenn oberirdische Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden und mindestens 20 % des Baugrundstücks als Vegetationsfläche (d.h. z.B. Grünflä-

che, Beete etc.) angelegt werden. Dazu dürfen auch begrünte Dächer zählen. Hierdurch soll das Mindestmaß an Begrünung und Klimaschutz auch bei einer hoch verdichteten Fläche im Innenbereich gesichert werden.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet berücksichtigt, da die Abstandsflächen zu beachten sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind begrünte Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche sowie Vegetationsflächen vorgesehen, die begrünte Freibereiche im Plangebiet selbst schaffen. In der direkten Umgebung befindet sich zudem unbebaute Freiflächen und Freiräume (Spielplatz, Waldflächen etc.).

Die zulässige Überschreitung der GRZ berücksichtigt die beabsichtigte Nachverdichtung (inkl. der zum Schutz des öffentlichen Raums und im Sinne einer flächensparenden Bauweise der Unterbringung privater Stellplätze der Wohnungen in Tiefgaragen).

#### ▪ Zahl der Vollgeschosse

Die zur öffentlichen Spielplatzfläche ausgerichteten geplanten Mehrfamilienhäuser sind mit drei Geschossen um ein Vollgeschoss höher als die geplanten zweigeschossigen Reihenhäuser entlang des Ulmenplatzes, Eichen- und Lärchenwegs und der in der Umgebung vorhandenen ein- bis überwiegend zweigeschossigen Bebauung. Aufgrund der Ausrichtung der höheren Gebäude zum vorhandenen öffentlichen Spielplatz hin, wird die Dreigeschossigkeit mit Dachgeschoss aber als städtebaulich verträglich erachtet. Die geplanten zweigeschossigen Reihenhäuser ersetzen die im Bestand bereits vorhandene zweigeschossige Bebauung und fügen sich verträglich in die Umgebung ein.

#### ▪ 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 sind die geplanten Gebäude zum Teil höher als die Bebauung in der Umgebung. Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich an den geplanten Neubauten und dem Ziel der Nachverdichtung unter Einhaltung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene dichte und auch höheren Bebauung zuzulassen. Durch die Ausrichtung der höheren Mehrfamilienhäuser in Richtung Spielplatz wird Einbindung der Gebäude in die Umgebung als städtebaulich verträglich angesehen.

Insgesamt soll ein harmonisches Erscheinungsbild und ein Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleistet werden. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der Dachneigung und -form ein zu großes Gebäude verhindern.

Zwecks Flexibilität dürfen Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,0 überschreiten. Hierdurch werden diese im Sinne des Klimaschutzes begünstigt.

### **6.6.3 Höhenlage baulicher Anlagen**

Aufgrund der geplanten Tiefgarage wird das bestehende Gelände bei der Planung leicht erhöht. Um die Höhe der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe zu begrenzen (und somit auch die Wand- und Gebäudehöhe zu begrenzen) wird eine Oberkante festgesetzt, die über die zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte zu bemessen ist.

Dies Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe orientiert sich an das geplante Vorhaben und ermöglicht darüberhinaus einen minimalen Spielraum von ca. 20 cm.

### **6.6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

#### **▪ Bauweise**

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und zusätzlich die neue Bebauung in ihrer geplanten Baustruktur gesichert. Entsprechend der Vorhabenplanung und der in der Umgebung vorhandenen offenen Bauweise wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen festgesetzt.

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

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

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung der Vegetationsbereiche im Gebiet zu verhindern, sind Hausterrassen, Wintergärten und Balkone nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Baufenster orientieren sich an das konkret geplante Vorhaben und lassen einen kleinen weiteren Spielraum zur Gestaltung zu.

### 6.6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes innerhalb des Plangebietes und des öffentlichen Straßenraums entlang des Forlenwegs wird die Stellung der baulichen Anlagen entsprechend der festgesetzten Hauptfirstrichtungen definiert. Untergeordnete Nebenfirste dürfen dabei im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung stehen. Die Gebäudefronten entlang der Erschließungsflächen geben ein einheitliches Bild wieder und fassen den Straßenraum ein.

### 6.6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen und weitere höhere Versiegelung der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür jeweils festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind somit nach Festsetzung ausgeschlossen.

Zur besseren Lesbarkeit der Planfestsetzungen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird – hier durch das Vorhaben definiert durch Tiefgarage, Keller- und Technikräume – außerhalb der Baufenster zulässig. Jedoch erfolgt eine textliche Begrenzung der Flächengröße auf 3.800 m<sup>2</sup>, die auch hier noch im Vergleich zum Vorhaben- und Erschließungsplan, einen weiteren begrenzten Gestaltungsspielraum ermöglicht.

Zur Unterscheidung der dauerhaft abstellbaren Müllabfallplätze im Bereich der Hausstandorte und der temporären Abfallstandorte zur Müllabholung entlang einer Durchfahrtsstraße definiert der Bebauungsplan die Flächen 'NA/Müll' und 'Müll'.

### 6.6.7 Verkehrsflächen

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

### 6.6.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das zugunsten der Allgemeinheit festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, sowie die festgesetzten Gehrechte 'G' lässt eine Zugänglichkeit der vorhandenen

und geplanten Nutzungen im Quartier zu und sichert diese. Zudem wird der Zugang für die Bewohner im Quartier und in Teilbereichen auch außerhalb davon ermöglicht.

Der Zuschnitt im Bereich der Straßenfläche Ulmenplatz definiert sich nach der noch zu errichtenden Straßenkante, aus diesem Grund kann es bei der Fläche noch zu geringfügigen Verschiebungen kommen.

#### **6.6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr durchgeführt worden.

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts bei realer Schallausbreitung an den Fassaden des geplanten Bauvorhabens am Tag um bis zu 3 dB(A) und in der Nacht um bis zu 9 dB(A) überschritten werden. Der maßgebenden Lärmvorsorgewert der 16. BImSchV wird aber am Tag eingehalten. Auf Grund der verbleibenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse sind unter Anlage B-7 (Fachbeitrag Schall) zu finden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an das Schallgutachten.

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

##### **▪ Bodenschutz**

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

##### **▪ Wasserdurchlässige Materialien**

Der Anteil der befestigten Flächen wird trotz hoher geplanter Versiegelung im Gebiet beschränkt, um dem Bodenschutz und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Durch die Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen – soweit



dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert, wodurch Bodenfunktionen erhalten werden können. Zudem sollen somit u.a. die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

Zur Flexibilität in der Gestaltung soll der bestehende und neu herzustellende Straßenverlauf des Ulmeplatzes auch anderweitig ausgeführt werden dürfen.

#### ▪ **Unzulässige Dachflächenmaterialien**

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

#### ▪ **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

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

#### Vegetationsflächenanteil und Bäume

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes muss ein Anteil der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen angelegt werden. Dazu zählen auch begrünte Tiefgaragendächer innerhalb des Plangebietes.

Die Anzahl der aus dem Pflanzgebot resultierenden anzupflanzenden Bäume und Sträucher wird auf das gesamte WA bezogen. Da davon ausgegangen wird, dass aufgrund der gemeinsamen Tiefgarage eine Wohneigentumsgemeinschaft bestehen wird, soll sich das Pflanzgebot auf das Gesamtgebiet und nicht nur auf einzelne Grundstücke beziehen.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen werden die im Teil A - 5 (Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke) gelisteten standortheimischen Arten empfohlen. Die in der Regel bzgl. der Fauna artenarmen Koniferen sind dabei aus Gründen des Ortsbildes und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, sowie um ortsunübliche Pflanzen zu vermeiden. Koniferen

reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlinge) 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.

#### Begrünung von Tiefgaragendächern

Die Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragendächern dient zur Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Sie trägt zudem durch Wasserrückhaltung und -verdunstung zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes bei und kann einer Überhitzung entgegenwirken. Zudem wird der Verlust von Bodenfunktionen minimiert.

Die Festsetzung ermöglicht von der Verpflichtung zur Tiefgaragendachbegrünung ausgenommene Flächen, Anlagen und Wege für die flexible Ausgestaltung.

#### Erhalt von Bepflanzungen

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

## **B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **7. Begründung örtliche Bauvorschriften**

#### **7.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 78 "Ulmenplatz" überein (s. Teil B-1, Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

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

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

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

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

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

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

##### **▪ Dachgestaltung**

Die Festsetzung zur Dachform sind aus der konkreten Vorhabenplanung, 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.

Das vorgeschriebene Farbspektrum der Dachdeckung von Rot, Braun und Grau umfasst dabei die Spannbreite von Hellrot bis Dunkelrot, Hellbraun bis Dunkelbraun und Hellgrau bis Anthrazit.

Aus allgemein ökologischen Gründen und mit dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden sind Tiefgaragendächer und Nebenanlagen, wenn sie als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer ausgeführt werden (0° - 15°) begrünt auszuführen. Von der Begrünung ausgenommen werden dabei durch Tiefgaragen unterbaute Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und Feuerwehrumfahrungen, um eine ausreichend nutzungsgerechte Gestaltung zu ermöglichen.

#### **7.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen, Begrenzungen und deren Gestaltung**

##### **▪ Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet und aus gestalterischen Gründen, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestanteil von 25% als Vegetationsfläche anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Gartenfläche und Beete. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden sogenannte "Steingärten" nicht zugelassen.

##### **▪ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

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

##### **▪ Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Zur einheitlichen Gestaltung der Straßenräume und zur Wahrung des Ortsbildes ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien der Einfriedungen eingeschränkt. Um der Siedlung einen offenen Charakter zu ermöglichen, dürfen Stützmauern nur 1,0 m hoch und sonstige zulässige Einfriedungen max. 1,50 m hoch sein.

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

## 7.5 Werbeanlagen

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

Lichtwerbung wird generell ausgeschlossen, sie kann die Wohnqualität und die umliegende Umgebung stören.

## 7.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Private Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Um eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum zu verhindern, wurde die Anzahl der Stellplätze für Wohnungen ab 3-Zimmern sowie bei Reihenhäusern erhöht. Ausgenommen von der Stellplatzerhöhung werden kleinere Wohnungen (Ein- bis Zweizimmerwohnung), die üblicherweise als Einpersonenhaushalte genutzt werden und bei denen daher ein Stellplatz als ausreichend erachtet wird.

Um den Radverkehr zu fördern und ausreichend Fahrradabstellplätze im Gebiet zu ermöglichen, wird die Stellplatzverpflichtung für Fahrradabstellplätze bei Ein- bis Zweizimmerwohnungen auf zwei Stellplätze und ab 3-Zimmerwohnungen und Reihenhäusern auf vier Stellplätze erhöht.

# Teil B - 3 Umweltbelange

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

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck 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.

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> überbaubaren Grundstücksflächen gelten Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung, 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.

Dies ist in Summe auch angemessen, da der versiegelbare Grundstücksanteil zwar deutlich zunimmt, die Mehrversiegelung im Wesentlichen aber durch Tiefgaragen mit Gründach und Pflanzgebote reduziert wird. Im Plangebiet besteht bereits Baurecht. Die Grundstücke sollen nun weiter entwickelt und nachverdichtet werden. Insgesamt erreicht die Planung in Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage als ausreichend bewertet wird. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. Demnach wird das Plangebiet zwar als Jagdhabitat genutzt, eine regelmäßige Nutzung von Quartieren wird jedoch ausgeschlossen. Im Ergebnis werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwartet, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben können. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag (s. A-7) und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-5) verwiesen.

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 Bebauung in der Umgebung.

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 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, sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i sind nicht bekannt.



# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	4.630
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	285
<b>Gesamt</b>	<b>4.915</b>

# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 6 Fachbeitrag Schall

# Teil B - 7 Fachbeitrag Artenschutz

# Teil B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

### Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) m.W.v. 15.12.2020

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

### DIN 4109-1 und DIN 4909-2

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

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

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

## Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften Nr. 78 "Ulmenplatz"

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	06.04.2017
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
<b>2</b>	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
<b>3</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am	
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
<b>4</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO	am	



## **Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften Nr. 78 "Ulmenplatz"**

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

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

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 78 "Ulmenplatz" 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	Vorhaben- und Erschließungsplan
A - 5	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

**Teil B Begründung**

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

**Anlagen**

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

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts**

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Waldbrücke – Alter Teil" und seine Änderungen werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ulmenplatz" und der örtlichen Bauvorschriften nach Inkrafttreten ersetzt.

**§ 5 Inkrafttreten**

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

**Bestätigungen**

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Gemeinde Weingarten (Baden)

Weingarten, den .....

Eric Bänziger, Bürgermeister