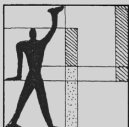
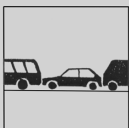


Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan "Moorblick"

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe
November 2013

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe



Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan "Moorblick"

- Fassung zur Satzung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Erasmia Vlatsa

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Weingarten (Baden)
im November 2013

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
- A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Moorblick"

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung, planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung, örtliche Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Gestaltungsplan
- B - 7 Schalltechnisches Gutachten
- B - 8 Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

WA1/2/3/3a/4/5/6 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen*) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO) und sind unzulässig.

SO "Sport- und Kulturzentrum" = Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Sport- und Kulturzentrum"

Die Festsetzung des Sondergebietes "**Sport- und Kulturzentrum**" umfasst die Nutzungen Sport-Mehrzweckhalle, Hallenbad, Freibad, Gastronomie sowie die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen, Außenanlagen und Parkieranlagen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

1.1.2.1 Grundflächenzahl

Im **WA1** wird eine maximale GRZ von 0,35 festgesetzt, im **WA2, WA3** und **WA3a** wird eine maximale GRZ von 0,30 festgesetzt. Im **WA4 - WA5** wird eine maximale GRZ von 0,40 festgesetzt, im **WA6** ist die GRZ 0,35.

Die zulässige Grundflächenzahl im **WA1** von 0,35 darf bei Hausgruppen, wenn der Nachweis über einen gemeinsamen Bauantrag je Hausgruppe geführt wird, auf einzelnen Grundstücken durch den Hauptbaukörper 0,45 erreichen, jedoch für den gesamten Bauantrag den Wert 0,35 nicht überschreiten.

Die Grundstücksflächen von Stellplätzen und Garagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, können im **WA1** zur Ermittlung der Grundflächenzahl angerechnet werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Terrassen kann im **WA1** ausnahmsweise um höchstens 20 m² zugelassen werden.

Im Sondergebiet "**Sport- und Kulturzentrum**" (**SO3**) wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

1.1.2.2 Baumassenzahl

Die maximale Baumassenzahl (BMZ) im Sondergebiet "**Sport- und Kulturzentrum**" beträgt 6,0.

1.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des **WA2, WA3, Wa3a, WA4, WA5** und **WA6** sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Im **WA1** müssen zwingend 2 Vollgeschosse hergestellt werden.

1.1.2.4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe und die maximale Wandhöhe sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im **WA1** 11 m, im **WA2, WA3, WA4, WA5** und **WA6** 12 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im **WA3a** beträgt 10 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen beträgt im **WA2, WA3, WA4, WA5** und **WA6** 6,5 m, im **WA3a** 4,5 m.

Im **WA1** beträgt die maximal zulässige Wandhöhe Wh1, die sich auf der Seite der Straßenverkehrsfläche zu bemessen ist, 9 m. Die maximal zulässige Wandhöhe Wh2, die sich auf der Seite des Gartenbereichs zu bemessen ist, beträgt 6,8 m.

Das zulässige Maß der Wandhöhe (Wh) wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt zwischen der traufseitigen Wandfläche und der Oberseite der Dachhaut, das zulässige Maß der Gebäudehöhe (Gh) von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt zwischen der firstseitigen Wandfläche und der Oberseite der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe (Gh) von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis Oberkante Attika definiert.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2a und 3 BauGB)

Im Planbereich ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH) auf maximal 30 cm bezogen auf die Höhenlage der öffentlichen Straße begrenzt. Bezugspunkt ist die Mitte der Grundstücksbegrenzungslinien.

Bei baulichen Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 1 LBO wird als untere Bezugshöhe zur Ermittlung der Wandhöhe und der Wandfläche die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an ihrem Schnittpunkt mit der seitlichen Grundstücksbegrenzungslinie.

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

1.3.1 Bauweise

WA 1: Reihenhäuser in der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO; in der abweichenden Bauweise gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass auf die südliche Baugrenze gebaut werden darf, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten.

WA 2: Einzelhäuser und Doppelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

WA 3: Einzelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

WA 3a: Einzelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

WA 4: Einzelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

WA 5: Einzelhäuser und Doppelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

WA 6: Einzelhäuser und Doppelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser gemäß Planeinschrieb errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

1.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche im **WA1** sind Terrassen bis max. 20 m² zulässig. Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind im **WA2** bis **WA6** ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Im **WA1** sind Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Vorgartens zulässig. Garagen sind im **WA1** ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Nebenanlagen bis zu einer Wandhöhe bis 2,5 m, einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m und einer Grundfläche bis 7 m² im **WA1** bzw. bis 15 m² Grundfläche im **WA2** bis **WA6** können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Höhe dieser Nebenanlagen wird auf die Geländeroberkante (GOK) bezogen.

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

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Vorgartens ist von Nebenanlagen freizuhalten.

Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an der rückwärtigen Gebäudeseite anzubringen.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im **WA2** bis **WA6** sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Im **WA1** ist maximal eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

1.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung werden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich einzeln festgelegter Flächen festgesetzt.

In der Planzeichnung werden Flächen für Geh- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anwohner und der Feuerwehr am östlichen Rand des **WA 1** festgesetzt.

1.7 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Nutzung und Bebauung der Flächen **WA2** bis **WA6** ist unzulässig, bis die Bebauung vom **WA1** hergestellt ist. Im Fall, dass die Bebauung vom **WA1** noch nicht hergestellt ist, sind die Flächen **WA2** bis **WA6** als private Grünflächen zu nutzen.

1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "V" (Verkehrsberuhigter Bereich) sind Grundstückszufahrten, Grünflächen und Flächen für Umspannstationen zulässig. Die Flächen sind niveaugleich als Mischverkehrsflächen herzustellen.

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "P" (öffentliche Parkplätze) sind Parkplätze, Fußwege und Grünflächen zulässig.

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "F" (Fußweg) sind Fußwege, Radwege und Grünflächen zulässig.

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "LW" (Landwirtschaftlicher Weg) sind landwirtschaftliche Erschließungswege zulässig.

1.9 Flächen für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Verkehrsflächen Zufahrten von max. 4 m Breite erlaubt. Werden zwei Stellplätze oder Garagen unmittelbar nebeneinander angeordnet, so erhöht sich diese Breite auf max. 6 m. Die Garagen- und Stellplatzzufahrt ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur in der maximal zulässigen Breite der Zufahrt zulässig.

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen ist ein Stationsplatz zur Versorgung mit Strom zulässig. Innerhalb der Fläche sind Fußwege zulässig.

1.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.11.1 Öffentliche Grünflächen

Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen sind durch Planeinschrieb im Plan bestimmt und werden wie folgt festgesetzt:

Gewässerrandstreifen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" ist entsprechend der geplanten Nutzung als Aufenthaltsfläche für die Naherholung unter Aufrechterhaltung der Gewässerfunktion gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher aus regionaler Herkunft gemäß Pflanzliste zu verwenden. Innerhalb der Fläche "Gewässerrandstreifen" sind Fußwege mit bis 3,50 m Breite zugelassen. Die Fußwege sind versickerungsfähig herzustellen.

Biotop-Puffer

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotop-Puffer" ist im Sinne einer Pufferzone zum vorhandenen Biotop zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Abenteuerspielplatz

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abenteuerspielplatz" ist entsprechend der geplanten Nutzung als Spielplatz gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

1.11.2 Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freibad" sind nur badspezifische Nebenanlagen wie z. B. Wege, Terrassen, sportliche Anlagen zum Freibad und Einrichtungen der technischen Infrastruktur zulässig. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freibad" ist entsprechend der geplanten Nutzung gärtnerisch anzulegen und mit Verzicht auf Düngemittel und Pflanzenschutzmittel naturnah zu pflegen.

Die Flächen **WA2** bis **WA6** sind als private Grünflächen zu nutzen bis die Bebauung vom **WA1** hergestellt ist.

1.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12.1 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm

An den in Planzeichnung als **L1** und **L2** markierten Gebäudefassaden sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Außerdem sind in den zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schalldämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten.

Alternativ kann von dem Einbau von Lüftern abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass der Innenraumpegel von 30 dB(A) in Schlafräumen auch bei abgekipptem Fenster (Schalldämmwirkung der Außenbauteile ist um 15 dB(A) gemindert) nicht überschritten wird.

Lärmpegelbereich an der Fassade gemäß DIN 4109	
Plankennzeichnung	Alle Geschosse
L1	III
L2	II

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

1.13.1 Bodenschutz

Öffentliche und private Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Versickerungsbeiwert (kf-Wert) von mind. $2,7 \times 10^{-5}$ m/s) auszuführen. Es sollten möglichst begrünbare Befestigungsmaterialien (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) gewählt werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (V) sind mindestens 20 % der Oberfläche wasserdurchlässig auszuführen (Parkplätze oder Bereiche mit Verkehrsgrün).

1.13.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Je angefangene 200 m² versiegelte Grundstücksfläche (Gebäude ohne Gründach und nicht versickerungsfähig hergestellte befestigte Fläche) ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder regionaltypischer Obsthochstamm zu pflanzen. Für die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen wird empfohlen, dass diese zu mindestens 80 % aus standortheimischen Arten lt. Pflanzliste (siehe Pflanzliste unter A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen) bestehen.

1.13.3 Anpflanzen von Bäumen in den Verkehrsflächen

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "V" (Verkehrsberuhigter Bereich) und den Parkplatzflächen "P" sind Baumpflanzungen mit standortgerechten Hochstämmen vorzunehmen, wobei mindestens 4 m² große, gegen Überfahren gesicherte Baumquartiere zu verwenden sind. Insgesamt sind mindestens 30 Bäume zu pflanzen.

1.13.4 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohren aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und Titanzink sind unzulässig.

1.13.5 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht mit einer Ausleuchtung von max. 4.000 Kelvin (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Licht) zu verwenden.

1.13.6 Landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen

Die bestehenden Gehölze in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" sind zu pflegen und zu erhalten. Für gefälltete Gehölze müssen in räumlicher Nähe Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Fällarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutsaison und der Fledermausaktivitätszeit zwischen Oktober bis Februar durchzuführen. Die Räumung und erste Erschließung des Gebiets muss außerhalb der Winterruhe von Amphibien zwischen Ende September und Anfang März erfolgen.

Für die entfallenden potenziellen Sommerhangplätze in Baumhöhlen ist Ersatz in Form von vier geeigneten und fachmännisch angebrachten Fledermauskästen bereitzustellen.

Zur offenen Landschaft hin sind während der Bauphase amphibienabweisende Leitanlagen zu installieren, fachgerecht zu prüfen und zu warten.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Bei der Errichtung der baulichen Anlagen ist innerhalb der jeweiligen Hausgruppe eine Einheitlichkeit bzgl. Material und Farbe der Dächer, Dachform, Dachneigung, Dachvorsprünge und Dachüberstände, bzgl. Material, Farbe und Gliederung der Fassaden und bzgl. Material und Farbe der Nebenanlagen und Garagen zu gewährleisten.

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk oder Holz auszuführen. An untergeordneten Bauteilen dürfen Fassadenplatten verwendet werden, sofern sie 25% der gesamten Fassadenfläche nicht überschreiten und keine reflektierenden Eigenschaften aufweisen.

Ausnahmen können auf Antrag zugelassen werden.

2.1.2 Dachneigung, Dachform und Firstrichtung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Nebenanlagen und Garagen dürfen dieses Maß nicht überschreiten. Flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind extensiv zu begrünen. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung 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.

Bei der Deckung der Dächer und der Gaupendächer innerhalb von **WA3** im südlichen Ortsrand ist das Farbspektrum von beigerot, ziegelrot, karminrot, kupferbraun bis blassbraun (Farbskala siehe Planzeichnung) zugelassen. Die Dächer sind in diesem Bereich ausschließlich mit Dachziegeln zu decken. Bei der Dachdeckung ist die Auswahl von glänzenden Dachziegeln nicht zulässig.

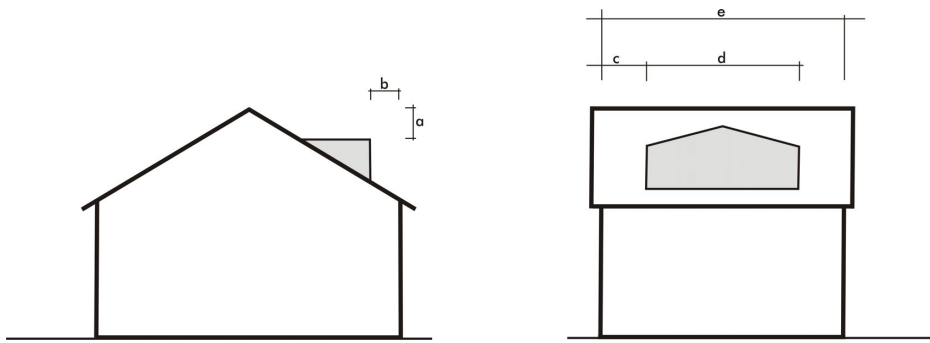


Abb. 1 Dachaufbauten - Zulässigkeit

Der Abstand zum First (a) darf 1 m und der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) (b) darf 0,5 m nicht unterschreiten. Der Abstand (c) zur Außenwand (Außenhaut) darf 1 m nicht unterschreiten; bei Doppel- und Reihenhäusern darf (c) den Abstand zur Außenwand (Außenhaut) bzw. zur Grundstücksgrenze von min 1,5 m nicht unterschreiten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte (d) auf einer Gebäudeseite darf 60 von 100 der Trauflänge abzgl. der Dachüberstände (e) nicht überschreiten.

Die einzelnen Dachaufbauten dürfen dabei nicht breiter als 2,50 m ausgeführt werden. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 1 m betragen.

Der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) (b) darf gleich Null sein innerhalb des **WA3a** bzw. wenn die Wandhöhe 3,5 m nicht überschreitet.

2.1.3 Dächer von Doppelhäusern

Die Dächer von Doppelhäusern müssen in Dachneigung gleich sein. Die Dachfir-
ste müssen entweder auf gleicher Höhe anschließen oder sich um mindestens
1,00 m unterscheiden.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.2.1 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedungen innerhalb des im Süden liegenden **WA3** in Richtung „LW“ sowie
innerhalb des **WA4** und **WA5** in Richtung „Gewässerrandstreifen“ dürfen als
geschlossene Mauer die maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die

Gesamthöhe dieser Einfriedungen darf in Verbindung mit transparenten Holz- oder Drahtgeflechtzäunen die maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

In allen anderen Bereichen darf die Gesamthöhe der Einfriedungen in Verbindung mit transparenten Holz- oder Drahtgeflechtzäunen die maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen in einer Höhe über 30 cm über Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 15 cm einhalten. Das Material Naturstein ist bis auf eine Höhe von 30 cm über Verkehrsfläche vorgeschrieben.

2.3 Erhöhung bzw. Verminderung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

In Abhängigkeit von der Gebäudeform wird nachfolgende Erhöhung der Anzahl der Stellplätze je Grundstück festgesetzt.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Wohneinheiten mit max. 40 m² Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.

Gefangene Stellplätze sind als notwendiger Stellplatz bezogen auf eine Wohneinheit zulässig.

Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist aufzurunden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

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

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.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt Karlsruhe zu prüfen.

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 wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG)

Geologische Standortverhältnisse und Grundwasserstände

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich eine Grundwassermessstelle (am Kanalweg westlich der Walzbachhalle), deren Daten zu den Wasserhochständen seit dem Jahr 1989 der Gemeinde vorliegen. Hier wurde der höchste Grundwasserstand seit 1989 bei 112,68 m üNN gemessen (April 2001 und Dezember 2010). Die vorhandene Geländeoberkante der Plangebiets

befindet sich ca. zwischen 113 m üNN und 115 m üNN, somit sind sehr geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserpegel zu erwarten. Im November 2012 sind 9 Kleinbohrungen im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ausgeführt worden. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im geotechnischen Gutachten des Büros IGK Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH vom 16.12.2012 dokumentiert. Der Grundwasserspiegel lag während der Schürfarbeiten etwa auf 111,5 m üNN bis 112,0 m üNN und kann als Druckspiegel in niederschlagsreichen Zeiten deutlich bis in den Bereich der ursprünglichen Geländeoberfläche (113,5 m üNN) ansteigen. Dies ist bei der Planung von Gebäuden und Kanalgräben zu berücksichtigen.

Im Plangebiet liegen Talablagerungen (Auelehm, Torf, Ton) vor, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und / oder Tragfestigkeit sein können. Bei unterkellerten Gebäuden wird das Gründungsniveau i. a. im Bereich bis zu 2,5 m unter künftigem Straßenniveau liegen, d.h. zwischen 0 und 2,5 m unter derzeitigem Gelände. Wegen des inhomogenen und aufgrund von Torfschichten ungünstigen Baugrunds wird für jedes Bauvorhaben eine objektbezogene Erkundung für erforderlich gehalten. Nach dem bisherigen Stand muss man generell von einer Tiefgründung auf bzw. im Kiessand ausgehen. Bei leichten Gebäuden mit gedrungenem Grundriss kommen u.U. auch Gründungen auf elastisch gebetteten Bodenplatten in Frage. Es sind hinsichtlich Auftriebsicherung und Gebäudeabdichtung gegen drückendes Wasser die o.g. Höchstgrundwasserstände zu beachten. Es wird vorgeschlagen, die Keller wasserundurchlässig auszubilden bzw. gegen drückendes Wasser abzudichten und zu bemessen. Die Art der Abdichtung ist abhängig von der späteren Nutzung. Man muss damit rechnen, dass bei tiefen Kellern Grundwasserabsenkungsmaßnahmen (in der Regel offene Wasserhaltungen) oder wasserundurchlässige Baugrubenverbaue erforderlich werden. Auch vor diesem Hintergrund wird grundsätzlich die Ausführung einer objektbezogenen Baugrunderkundung empfohlen.

Für eventl. erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - zu beantragen.

Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.

Katastrophenhochwasser

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan "Mittlerer Oberrhein" in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich der Kinzig-Murg-Rinne.

Biotop

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs liegt eine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopstruktur (Feuchtgebüsch SE Walzbachhalle, 169172153229) vor.

Pflanzliste

Für die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen wird empfohlen, dass diese zu mindestens 80 % aus standortheimischen Arten lt. Pflanzliste bestehen. Bei der Auswahl von nicht-standortheimischen Arten sind Koniferen nicht zulässig.

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 2 x v, 60-100 cm zu pflanzen, der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 x 1,5 m.

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

Es stehen zur Auswahl:

- | | |
|------------|---|
| Bäume: | Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) |
| | Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) |
| | Birke (<i>Betula pendula</i>) |
| | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| | Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| | Gewöhnliche Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) |
| | Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>) |
| | Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| | Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) |
| | Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) |
| | Silberweide (<i>Salix alba</i>) |
| | Feldulme (<i>Ulmus minor</i>) |
| Obstbäume: | Hochstämme regionaltypischer Obstorten |

Sträucher:	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
	Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
	Gewöhnliches Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
	Echte Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
	Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>)
	Fahlweide (<i>Salix rubens</i>)

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.

Alle zur Gestaltung oder zum Ausgleich auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. Fertigstellung bei Hochbaumaßnahmen auf privaten Grundstücken als abgeschlossen nachzuweisen.

Altlasten & Bodenschutz

Auf dem Gemarkungsbereich Weingarten ist großflächig der Altstandort (AS): Erdölbohrstellen Weingarten kartiert. Dieser wird gegenwärtig unter Objekt-Nr. 5619-000 im Bodenschutzkataster des Landratsamt Karlsruhe geführt. Gegenwärtig verfügt die Altlast über die Einstufung/ Handlungsbedarf B - Entsorgungsrelevanz. Von dieser Kartierung ist auch das Grundstück mit der Flst.Nr. 13367 betroffen. Die Altlast verfügt über keine technische Erkundung und ist daher nicht räumlich eingegrenzt.

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

Teil A - 5 Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209)

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz) vom 13.12.2005, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943) m.W.v. 06.07.2013

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 20.01.2005, zuletzt geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 69)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Moorblick"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	30.01.2012
2	Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Bürger § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	am	29.04.2008
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	16.02.2012
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Bürger (Informationsveranstaltung)	am	27.02.2012
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		März 2012
3	Erneuter Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	10.12.2012
4	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
4.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	10.12.2012
4.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB	am	10.12.2012
4.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	10.12.2012
4.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am	20.12.2012
4.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	17.12.2012 07.02.2013
4.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	07.01.2013 07.02.2013
5	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB		
5.1	Abwägungsentscheidung	am	
5.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
5.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	
6	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Moorblick"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan "Moorblick" 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

<u>Teil A</u>	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom, M 1:500
A - 4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
A - 5	Rechtsgrundlagen
<u>Teil B</u>	<u>Beigefügte Teile</u>
B - 1	Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
B - 2	Begründung örtliche Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht

Teil C	<u>Anlagen:</u>
B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6	Gestaltungsplan
B - 7	Schalltechnisches Gutachten
B - 8	Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Weingarten

Weingarten, den

Eric Bänziger, Bürgermeister

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	31
1. Anlass der Planung	31
2. Räumlicher Geltungsbereich	32
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	32
3.1 Landesentwicklungsplanung	32
3.2 Regionalplanung	32
3.3 Flächennutzungsplanung	33
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	33
4. Bestandsanalyse	34
4.1 Gelände	34
4.2 Erschließungssituation	34
4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen	34
5. Ziele der Planung	36
5.1 Grundzüge der Planung	36
5.2 Nutzungskonzept	37
5.3 Erschließung	38
5.4 Lärmschutz	39
5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	40
 B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften	 48
6. Begründung örtliche Bauvorschriften	48
6.1 Räumlicher Geltungsbereich	48
6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	48
6.3 Gestaltung von Einfriedungen	49
6.4 Erhöhung der Stellplatzpflicht	50
 B - 3: Umweltbericht	 52

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Weingarten (Baden) beabsichtigt im Bereich zwischen Freibad und dem Quartier an der Königsberger Straße Wohnbebauung und Sportstätten zu schaffen. Ziel ist es, einerseits die Entwicklung eines attraktiven Neubauwohngebietes in direktem Anschluss an die bestehenden Wohngebiete, das die wachsende Nachfrage an Wohnbauflächen deckt. Andererseits soll mittelfristig der TSV Weingarten aus dem entfernt gelegenen Ortsteil Waldbrücke in den Zentralort verlegt werden um damit das Leichtathletikangebot in die Nähe der Schule zu bekommen. Im westlichen Bereich gibt es bereits einen Bebauungsplan vom Jahr 2005, der einen zusammenhängenden Hallenbad- und Freibadkomplex mit einer Konzeption für Sport- und Kultureinrichtungen entwickelt hat.

Anlass für die Planung ist die starke Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie eine neues Flächenkonzept für die Sportstätten. Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan zum Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Es gehört damit zu den Flächen, die der Deckung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs dienen sollen. Zusätzlich soll der Bedarf an Sporteinrichtungen gedeckt werden. Durch die Planung soll die Lebensqualität der Gesamtgemeinde und die Qualität der gemeindlichen Infrastruktur aufgewertet und dauerhaft gesichert werden.

Im Rahmen des Verfahrens ist ein Bebauungsplanentwurf mit einer Gesamtfläche von ca. 57.890 m² untersucht und während der Beteiligung öffentlich ausgelegt worden. In diesem Entwurf sind sowohl die geplanten Flächen für die Wohnbebauung im Osten, als auch die Erweiterung des Freibades und der Sportanlagen im Westen beinhaltet worden. Während der frühzeitigen Beteiligung der Bürger (Informationsveranstaltung am 27.02.2012) und der Offenlage im Dezember 2012 - Februar 2013 sind mehrere Stellungnahmen zum Gesamtkonzept eingegangen, die ausgewertet und berücksichtigt worden sind.

Nachdem momentan keine endgültigen Ergebnisse nach den Abstimmungen mit dem TSV bezüglich einer genaueren Planung der benötigten Sportanlagen erzielt worden sind und noch keine verbindliche Trassenlage der Umgehungsstraße vorliegt, hat die Gemeinde vorerst beschlossen, lediglich den Teil des Bebauungsplanes (ca. 43.375 m²) als Satzung zu beschließen, in dem das Allgemeine Wohngebiet und der Abenteuerspielplatz festgesetzt sind. Der westliche Bereich, der die Erweiterung des Freibades und der Sportanlagen beinhaltet, soll in einem anderen Verfahren weiterverfolgt werden, nachdem die Detailfragen zum Thema Umgehungsstraße und TSV-Konzept geklärt sind.

Der Planbereich liegt im Westen und Südwesten teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad", rechtskräftig seit dem 29.09.2005. Für den übrigen Geltungsbereich liegt noch kein Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan soll der Innenentwicklung, der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und der Abrundung des Ortsrandes dienen. Vor diesem Hintergrund wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a BauGB gewählt. 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. Eine frühzeitige Beteiligung der Bürger hat am 27.02.2012 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung stattfinden, so dass die Bürger vor der Planoffenlage die Möglichkeit hatten, sich rechtzeitig über die Planung zu informieren und zu äußern.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 43.375 m². Diese befindet sich auf dem Flurstück Nr. 18966 sowie auf Teilbereiche der Flurstücke Nr. 13367 und Nr. 18956.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Gemeinde Weingarten befindet sich in der Region Mittlerer Oberrhein, in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim und auf der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Bruchsal - Heidelberg.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist der Bebauungsplanbereich als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe I (Z) ausgewiesen. Nördlich und östlich des Planbereichs ist eine bestehende Siedlungsfläche mit überwiegend Wohn- bzw. Mischnutzung ausgewiesen. Der Regionalplan weist weiterhin im Süden die freizuhaltende Trasse der geplanten Ortsumgehungsstraße aus. Nordwestlich des Plangebietes ist eine Trasse für den Neubau einer Eisenbahn- / Straßenbahnstrecke mit unbestimmter Trassenführung ausgewiesen. Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2010, rechts- gültig seit der Veröffentlichung am 24. 07. 2004, aktualisiert im Juli 2010, stellt den westlichen Teilbereich bis zur Ausweisung der beabsichtigten Straßen- verbindung als geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freibad" dar. Im Süden ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der östliche Teilbereich ist als "Wohnbaufläche Planung" dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Bereich des geplanten Abenteuerspielplatzes im Wege der Berichtigung gemäß §13a BauGB angepasst werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der westliche Teil des Planbereichs liegt teilweise innerhalb des Geltungsberei- ches des Bebauungsplans "Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbach- bad", rechtskräftig seit dem 29.09.2005. Der vorhandene Bebauungsplan weist ein Sondergebiet "Sport- und Kulturzentrum" sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freibad", eine öffentliche Grünfläche mit der Zweck- bestimmung "Abenteuerspielplatz" und "Feldweg" sowie eine Fläche für Sport- anlagen mit der Zweckbestimmung "Schul- und Vereinssport" aus. Der neue Bebauungsplan ersetzt in dem Überlagerungsbereich die bestehenden Festset- zungen.

Der nordöstliche Bereich des Bebauungsplanes grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplan "Baugebiet an der Ringstraße - Bereich Walzbachhalle" (rechtskräftig seit dem 02.04.1976, zuletzt geändert am 04.02.1999). Dieser weist für den östlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet und für den nördli- chen Teilbereich eine öffentliche Grünfläche aus.

An der Ostseite grenzt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Richt- äcker Teil III" beim Tabakschuppen, genehmigt am 07.01.1972, zuletzt geändert am 16.03.1989, bei dem Mischgebiete ausgewiesen sind, sowie die Planände- rung des Bebauungsplanes "Richtäcker Teil IV", genehmigt am 22.01.1986, zuletzt geändert am 16.03.1995, bei dem ein Mischgebiet und allgemeine Wohn- gebiete ausgewiesen sind.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Planungsgebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 113 m bis 115 m (im Bereich des Abenteuerspielplatzes bis 116 m) über Normal-Null (ü. NN).

4.2 Erschließungssituation

Das geplante Wohngebiet ist über die Verlängerung der Breslauer Straße und im Anschluss über die L559 (Ringstraße bzw. Kanalstraße) direkt an die B 3 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die B 3 ist Weingarten an Bruchsal und Karlsruhe angebunden. Darüber hinaus ist über die A 5 - Anschlussstellen Karlsruhe-Durlach und Bruchsal die überregionale Erreichbarkeit gewährleistet. Über die L559 (Dörnigstraße, Rudolf-Diesel-Straße) ist die regionale Anbindung Richtung Westen (Stutensee) ermöglicht. Über die Ringstraße und Kanalstraße ist das Plangebiet gut in das innerörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

Die Stadtbahnlinien S 3 (Heidelberg - Karlsruhe), S 31 (Odenheim - Karlsruhe) und S 32 (Menzingen - Karlsruhe) mit dem Haltepunkt Bahnhof binden Weingarten an das überregionale ÖPNV-Netz an. Die Walzbachhalle bzw. das Walzbachbad wird über eine Haltestelle des Regionalbusses 121 (Blankenloch - Weingarten) angedient. Über den Geh- und Radweg entlang der Ringstraße ist der Bereich gut an das innerörtliche und überörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden.

4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Weingarten südlich der Ringstraße. Der Planungsbereich im Osten und im Südwesten wird durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen geprägt. Die Ackerflächen werden durch zwei von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Feldwege geteilt. Der östliche Rand des Geltungsbereichs wird durch einen weiteren Feldweg und einen Entwässerungsgraben definiert. Im westlichen Bereich, auf der östlichen Gebäudeseite des Walzbachbades, befinden sich die Anlieferbereiche für die Walzbachhalle und das Walzbachbad, die

über die Breslauer Straße an die Ringstraße angebunden sind; hier muss insbesondere die Anlieferung der Holzhackschnitzelanlage gesichert werden.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

An der nordwestliche Seite des Geltungsbereichs grenzen die Gebäude und Freibereiche der Walzbachhalle bzw. des Walzbachbades an. Das Walzbachbad bietet neben dem Schwimmbadbereich, mit einem Wasserbecken von 25 m x 13 m, auch einen Saunabereich mit Außenflächen, die an die westliche Gebäudeseite anschließen. An der südlichen Gebäudeseite befinden sich zwei Außenbecken. Südlich der Außenbecken ist zukünftig ein Erlebnisbecken geplant.

Die Walzbachhalle wird als Mehrzweckhalle für sportliche und kulturelle Veranstaltungen genutzt und besitzt derzeit ein Spielfeld mit 40 m x 20 m sowie drei Zuschauertribünen mit 850 Plätzen. Auf den Flächen zur Ecke Kanalstraße / Ringstraße und auf dem durch die L559 getrennten Festplatz befinden sich die notwendigen Stellplätze sowie die Zufahrten.

Weiter nordwestlich, an der Kanalstraße, liegt das DFB-Minispiefeld. Östlich davon befindet sich ein Kiosk, der momentan die Gäste des Walzbachbades versorgt. Ein ca. 6,5 m - 10 m breiter Streifen der Außenanlage vom Walzbachbad, der sich westlich des Kiosks erstreckt, befindet sich ebenfalls hier.

Südwestlich des DFB-Minispiefelds liegt der Abenteuerspielplatz. Südwestlich des Abenteuerspielplatzes verläuft ein Feldweg, der in Höhe des vorhandenen Beach-Volleyballfeldes nach Nordosten in Richtung Anlieferbereich Walzbachhalle abbiegt.

Auf der nördlichen Seite der Kanalstraße befindet sich der Festplatz mit Flächen für z. B. Skateranlagen, der Baubetriebshof der Gemeinde Weingarten und der Kleintierzuchtverein.

Im Süden und Süd-Westen wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen. Im Osten und Nord-Osten grenzen ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet an.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen östlich der Walzbachhalle geschaffen werden. Nachdem momentan keine endgültigen Ergebnisse nach den Abstimmungen mit dem TSV bezüglich einer genaueren Planung der benötigten Sportanlagen erzielt worden sind und noch keine verbindliche Trassenlage der Umgehungsstraße vorliegt, soll die geplante Erweiterung des Außenbereichs des Freibades und der vorgesehenen Sportanlagen für Schulsport und die Errichtung eines Vereinsheims bzw. einer 3-Feld-Sporthalle in einem weiteren Verfahren sichergestellt werden.

Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung den Siedlungsrand südlich der Ringstraße neu zu definieren.

Es sollen folgende Planungsgrundsätze berücksichtigt werden:

1. Die Entwicklung eines attraktiven Neubauwohngebietes mit Wohnstraßen und Wohnhöfen, die einen Quartierscharakter mit kleinen Einheiten und Anliegerverkehr fördern in direktem Anschluss an die bestehenden Wohngebiete.
2. Die Verlegung und Erweiterung der Fläche für den Abenteuerspielplatz im südlichen Bereich.
3. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bezüglich der Schallbelastung durch die zukünftigen sportliche Aktivitäten für das neu zu entwickelnde Wohngebiet.
4. Durch Anlage ausreichender privater Stellplätze soll sichergestellt werden, dass keine Beeinträchtigungen der umgebenden Quartiere durch Parkverkehr eintreten.
5. Sicherung der bestehenden Grünstrukturen sowie eine sinnvolle Erweiterung und Neugestaltung der Grünstrukturen.
6. Die Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen, vor allem der südlich geplanten Ortsumgehungsstraße.
7. Die Entwicklung und Neugestaltung der Gebäude und Freiflächen muss insbesondere die Integration in das Landschaftsbild und in die umgebenden Wohnnutzungen erreichen.

8. Durch eine möglichst verdichtete Bebauung und unversiegelte Stellplatzflächen soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden.
9. Die Bebauung sowie ihre Erschließung soll den Prinzipien der Flächen- und Kostenminimierung folgen.

5.2 Nutzungskonzept

Aus den genannten Planungsgrundsätzen ist eine Konzeption entwickelt worden, die der vorgegebenen Planungssituation Rechnung trägt. Das neu entwickelte Wohngebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand von Weingarten an.

Die geplante Wohnbebauung wird als organisch gestaltetes Konzept dargestellt, bei dem die meisten Wohngebäude nach Ost-West orientiert sind. Dadurch entstehen hauptsächlich Gärten in Ost-West Ausrichtung, dabei können Solaranlagen gut angewendet werden.

Innerhalb des Wohngebietes sollen ca. 66 Grundstücke auf einer Fläche von ca. 3,5 ha realisiert werden. Dabei sind auf 50 Grundstücken Einfamilien- und Doppelhäuser geplant, auf 16 Grundstücke sind Reihenhäuser geplant. Die geplanten Wohngebäude sind mit max. 2 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss geplant. Die Reihenhäuser entlang der Verlängerung der Breslauer Straße sind als eine geschlossene Wohnbebauung vorgesehen, die als Schallschutz für die im Osten geplanten Gebäude dienen.

Das Wohngebiet wird über die verlängerte Breslauer Straße erschlossen, die dabei die Funktion der Hauptanbindung des Wohngebietes übernimmt. Östlich des Hallenbades wird der vorhandene Anlieferungsbereich umgestaltet. Ab hier verläuft in Richtung Südosten eine Querverbindungsstraße, die den Anschluss an die geplanten verkehrsberuhigten Wohnhöfe ermöglicht. Entlang der Wohnhöfe gruppieren sich Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser. Öffentliche Grünflächen sind im Bereich des vorhandenen Grabens an der östlichen Plangebietsgrenze (Gewässerrandstreifen) sowie im Bereich des bestehenden Biotops (Biotop-Puffer) und im südlichen Randbereich des Plangebietes (Abenteuerspielplatz) vorgesehen und sichern den Bewohnern Spiel- und Erholungsflächen in unmittelbarer Nähe.

Im Hinblick auf eine geplante Erweiterung des Außenbereichs des Freibades und der vorgesehenen Sportanlagen für Schulsport und Errichtung eines Vereins-

heims bzw. einer 3-Feld-Sporthalle im Westen, die in einem weiteren Verfahren gesichert werden, soll die vorhandene Fläche des Abenteuerspielplatzes im Bereich südlich des geplanten Wohnbebauung verlegt werden. Damit kann zukünftig das vorgesehene Vereinsheim an Stelle des vorhandenen Abenteuerspielplatzes verwirklicht und von der Kanalstraße aus erschlossen werden.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fliessender Verkehr

Das geplante Wohngebiet und der nach Südosten versetzte Abenteuerspielplatz werden über die neue Erschließungsstraße (Verlängerung der Breslauer Straße) erschlossen. Die Wendeanlage am Ende der verlängerten Breslauer Straße ist erforderlich, um die Belieferung der Holzhackschnitzelanlage zu sichern.

Die innere Erschließung des Wohngebietes wird über Wohnstraßen und gestalteten Wohnhöfen gewährleistet. Da die Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebietes neben ihrer Erschließungsfunktion insbesondere auch Aufenthaltsfunktion übernehmen sollen, werden die Verkehrsflächen der Wohnhöfe sowie der Wohnstraßen als Mischflächen verkehrsberuhigt und niveaugleich mit einzeln ausgewiesenen Stellplätzen geplant. Dies gilt auch für die Verbindungsstraße zur Stettiner Straße, die als Noterschließung vorgesehen ist. Die vorhandene Feuerwehrezufahrt und Anlieferung des Hallenbades von der Ringstraße über die Breslauer Straße bleibt bestehen.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Im Bereich des geplanten Wohngebietes werden notwendige private Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen. Entlang der Verkehrsflächen werden öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Zusätzlich sind im nördlichen Planbereich gegenüber der Walzbachhalle sowie im südlichen Ende der verlängerten Breslauer Straße öffentliche Parkplätze mit insgesamt ca. 53 Stellplätze geplant.

5.3.3 Rad- und Fußweg

Über die Breslauerstraße und die Ringstraße ist das Plangebiet an das innerörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden. In östlicher Richtung werden zwei Fußgängerquerungen über den Graben ermöglicht und am südlichen Quartiers-

rand im Zug eines landwirtschaftlichen Weges. Der landwirtschaftliche Weg wird auch durch Fußwege von den Wohnhöfen erreicht, so dass die Wege zur Naherholung gesichert sind. Innerhalb des geplanten Wohngebietes sind Fuß- und Radverbindungen vorgesehen, so dass das Plangebiet an die angrenzende Wohnbebauung angeschlossen ist.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehenden Nutzungen der Walzbachhalle und des Walzbachbades sind zum Teil Ver- und Entsorgungssysteme bereits vorhanden. Die Anschlussmöglichkeiten des Wohngebietes an die technische Infrastruktur sind ebenfalls vorhanden. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel ist über die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen möglich. Der bestehende Kanal im östlichen Randbereich des geplanten Wohngebietes soll in seiner Lage und Funktion erhalten bleiben. Bezüglich der Entwässerung wurde von Seiten des LRA Karlsruhe im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs am 27.03.2012 ein modifiziertes Mischsystem vorgeschlagen, bei dem das Dachflächenwasser (gedrosselt) in den vorhandenen Graben und das Grundstücks- und Verkehrsflächenwasser in den Mischkanal geführt wird.

5.4 Lärmschutz

Die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzungen mit den Nutzungen des Freibades, des Abenteuerspielplatzes und der Sportanlagen mit Vereinsgaststätte ist im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens unter Teil B -7 (Schalltechnisches Gutachten) geprüft und dokumentiert. Die schalltechnisch notwendigen Festsetzungen sind ebenfalls im schalltechnischen Gutachten dokumentiert und in dem Bebauungsplan sowohl zeichnerisch als auch textlich aufgenommen.

5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/Höhenlage baulicher Anlagen

Entsprechend der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen wird für den nördlichen Planbereich ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Zur Sicherung der Wohnnutzung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Bei sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, die ausnahmsweise zugelassen werden können, soll der Wohnanteil der gewerblichen Nutzung erheblich überwiegen (mindestens 75% der Nutzungsfläche).

Zur Sicherung der bestehenden und zukünftigen Nutzungen im Bereich östlich der Walzbachhalle wird im Bebauungsplan das Sondergebiet **“Sport- und Kulturzentrum”** ausgewiesen.

Zur Klarstellung der Nutzungszuordnungen sind die Nutzungen Sport-Mehrzweckhalle, Hallenbad, Freibad, Gastronomie sowie die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen, Außenanlagen und Parkieranlagen innerhalb von SO **“Sport und Kulturzentrum”** zugelassen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie die Festlegung der Höhenentwicklung durch maximale Wand- und Gebäudehöhen sichert die Anpassung der Neubebauung an die Bebauung des bestehenden Siedlungsrandes und sichert ein harmonisches Erscheinungsbild im Neubaugebiet. Die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe auf 30 cm bezogen auf die Höhenlage der öffentlichen Straße sichert ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten.

Durch die Festlegung von zwei Vollgeschossen pro Gebäude im **WA2** bis **WA6** soll die Anpassung der Neubebauung an die Bestandsbebauung und an die Ortscharakteristik von Weingarten sicher gestellt werden. Durch die Festsetzung von zwingend 2 Vollgeschossen oder 6 m Höhe auch über der Garage im **WA1** wird sichergestellt, dass der erforderliche Schallschutz, der durch den Baukörper im **WA1** zu Gunsten der geplanten Wohngebäude im **WA2** bis **WA6** gewährleistet werden soll, dauerhaft sichergestellt wird.

Die maximale Baumassenzahl (BMZ) im Sondergebiet **“Sport- und Kulturzentrum”** entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes **“Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad”** vom 29.09.2005 und bleibt unverändert. Dadurch wird eine maßstabgerechte Baumassenverteilung der zukünftigen Baukörper geregelt.

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, sind sowohl die maximalen Wandhöhen als auch die maximalen Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets festgesetzt.

5.5.2 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO im **WA2**, **WA5** und **WA6** ermöglicht eine flexible Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Diese Bauweise betrifft den Großteil des Plangebietes und stellt die Erweiterung der bestehenden städtebaulichen Struktur sicher.

Ausschließlich Einzelhäuser in der offenen Bauweise sind innerhalb der Ortsrandbebauung im südlichen **WA3** sowie innerhalb der an den Bestand anschließenden Bebauung im nördlichen **WA3**, **WA3a** und im **WA4** zulässig. Durch diese Festsetzung wird sowohl im Süden in Richtung Landschaft, als auch im Übergangsbereich zu der bestehenden Wohnbebauung eine offene und lockere Gebäudestruktur sichergestellt, die das Neubaugebiet in den Bestand gut integriert.

Im Bereich **WA1** ist aus schalltechnischen Gründen eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die geschlossene Bauweise mit der Abweichung gilt, dass auf die südliche Baugrenze gebaut werden darf, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten. Dadurch wird dauerhaft sichergestellt, dass einerseits die für den Schallschutz erforderliche geschlossene Bauform erhalten bleibt, andererseits, dass eine Flexibilität in der Planung gewährleistet werden kann.

Durch die Ausweisung von Baufenstern über mögliche Grundstücksgrenzen hinaus wird eine flexible, an die Bedürfnisse zukünftiger Eigentümer und Benutzer angepasste Bebauung ermöglicht. Durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im **WA2** - **WA3** und **WA3a**, 0,35 im **WA1** und **WA6**, 0,4 im **WA4** - **WA5** und 0,6 im Sondergebiet "**Sport- und Kulturzentrum**" werden die Grundstücke nicht zu stark verdichtet und passen sich an die umgebende Siedlungsdichte an. Im Bereich **WA1** kann die maximal zulässige Grundflächenzahl bei Hausgruppen von 0,35 auf 0,45 in einzelnen Grundstücken für Reihenmittelhäuser mit dem Hauptbaukörper überschritten werden. Jedoch darf zur Wahrung der städtebaulichen Gestalt und Dichte im gesamten **WA1**-Bereich die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 je Hausgruppe nicht überschritten werden, daher ist ein gemeinsamer Bauantrag je Hausgruppe erforderlich.

Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen die bei den Reihenhäusern im **WA1** entstehen können, kann eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Terrassen um höchstens 20 m² zugelassen werden.

Im Bereich von **WA4** und **WA5** wird die westliche Baufensterseite mit einer Baulinie definiert. Dadurch wird sichergestellt, dass einerseits die Gebäudefronten entlang der langen Erschließungsfläche ein einheitliches Bild wiedergeben, andererseits wird die Bebauung an die westliche Baugrundstücksseite gerichtet so dass ein größerer Abstand zu der nach Osten liegenden öffentlichen Grünfläche eingehalten werden kann.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des geplanten Wohngebiets entgegenzutreten, werden baurechtlich die Innenbereiche und die Vorgärten als nicht überbaubare Grundstücksflächen (Gärten) ausgewiesen. Hier sollen Grünflächen entstehen, die das Quartier für seine Bewohner aufwerten und einen Beitrag zur Natur leisten. Im Gegensatz zu den als private und öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen zählen diese Flächen zum Bauland.

5.5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im **WA2** bis **WA6** nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Aufgrund der geringen Grundstücksbreite im **WA1**, die die Aufstellung aller notwendigen Stellplätze im Bereich der geplanten Reihenhäuser nicht ermöglicht, sind im **WA1** Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Vorgartens zulässig. Damit der Vorgarten von baulichen Anlagen frei bleibt, sind Garagen im **WA1** ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Um eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 7 m² Grundfläche im **WA1** und 15 m² im **WA2** bis **WA6**, einer Wandhöhe bis 2,5 m und einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. In diesem Rahmen ist auch die Erstellung von Trennwänden zwischen den unterschiedlichen Grundstücken außerhalb der Baufenster möglich.

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

Um negative Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft so weit wie möglich einzuschränken, sind Wärmetäuscher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an der rückwärtigen Gebäudeseite anzubringen.

5.5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll im **WA2** bis **WA6** den Wert von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude nicht überschreiten. Im **WA1** ist pro Gebäude maximal 1 Wohnung zulässig. Die Begrenzung der zulässigen Wohnungen ist erforderlich, damit zum Einen der Gebietscharakter des Wohngebietes gewahrt und zum Anderen die aufgrund der Wohnungsanzahl erforderlichen Stellplätze noch untergebracht werden können, ohne dass dadurch die städtebauliche Ordnung gestört wird und private Stellplätze auf öffentlichen Straßen gesucht werden. Die zweite Wohneinheit wird aus städtebaulicher Konzeption als Einliegerwohnung geplant, um die Dichte nicht zu hoch werden zu lassen.

5.5.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Zur dauerhaften Sicherung des Feuerwehruzugangs sowie eines Mistweges im östlichen Grundstücksbereich im **WA1** werden Geh- und Leitungsrechte, die den Anwohnern und der Feuerwehr dienen, in den rückwärtigen Bereichen der privaten Grundstücken gesichert. Im Bereich der Garagen wird zusätzlich zu den Geh- und Leistungsrechten auch das Fahrrecht für die Allgemeinheit eingeräumt, damit die Erreichbarkeit der Garagen in jedem Fall sicher gestellt ist.

5.5.6 Bedingte Festsetzung

Zum Schutz der Wohnnutzungen im **WA2** bis **WA6** vor Lärmbelastungen, die von Seiten des Freibades ausgehen können, ist die Nutzung und Bebauung dieser Flächen bis zur Herstellung der, zum Schutz von diesen Emissionen, notwendigen Reihenhausbebauung im **WA1** unzulässig. Im Fall, dass die Bebauung vom **WA1** noch nicht hergestellt ist, sind die Flächen **WA2** bis **WA6** demzufolge für Wohnzwecke nicht nutzbar und können nur als private Grünflächen

genutzt werden. Sofern eine Baugenehmigung für die Gebäude in **WA1** ergangen ist, steht auch einer Baugenehmigung für die Gebäude in **WA2** bis **WA6** nichts im Wege, da die Wohnnutzung dann zum Zeitpunkt des Einzugs ausreichend durch den Baukörper im **WA1** geschützt ist.

5.5.7 Verkehrsflächen

Durch die klare Zonierung der Erschließungsstraßen in Straßenverkehrsflächen und verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Wohnhöfe wird die Charakteristik des Quartiers als Wohnstandort unterstützt. Differenziert ausgebildete Verkehrsräume werden ermöglicht wobei der Aufenthaltsfunktion im Straßenraum in den Wohnhöfen im "verkehrsberuhigten Bereich" eindeutig der Vorrang eingeräumt wird.

Durch die Zulässigkeit von Grundstückszufahrten, Grünflächen und Flächen für Umspannstationen in den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" (V) wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.

Um den Zugang zu den Parkplätzen möglich zu machen, sind in den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "P" (Parkplatz) Fußwege zulässig. Zur Begrünung der Verkehrsflächen sind Grünflächen mit Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "P" zulässig.

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen "F" (Fußweg), in denen auch Radwege und Grünflächen zulässig sind, werden die Fuß- und Fahrradverbindungen zu dem Plangebiet und darüber hinaus gewährleistet.

Die Festsetzung und Verlegung vom "LW" (landwirtschaftlicher Weg) sichert dauerhaft die bestehende landwirtschaftliche Erschließung und die Erreichbarkeit der Naherholungsbereiche.

5.5.8 Flächen für Ein- und Ausfahrten

Durch die Ausweisung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wird eine klare Strukturierung der Erschließung der privaten Grundstücke über die Vorgartenbereichen (Gebäudefront) ermöglicht. Die Zufahrt zu den Grundstücken soll nur von der 'Frontseite' erfolgen und nicht in Bereichen, die aus verkehrlicher Sicht als gefährlich eingestuft sind.

Die Zufahrten zu den Grundstücken in den privaten Vorgartenzonen sind bis zu maximal 4 m Breite zulässig bzw. bis zu maximal 6 m zulässig, wenn 2 Stellplätze oder Garagen unmittelbar nebeneinander angeordnet sind. Damit soll eine vollständige Versiegelung der Vorgartenzonen vermieden und die Planbarkeit von öffentlichen Stellplätzen in den verkehrsberuhigten Bereichen erleichtert werden.

5.5.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Für die dauerhafte Sicherung der Stromversorgung ist im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Umspannstation" ausgewiesen.

5.5.10 Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" im östlichen Bereich der Wohnanlage wird für die Pflege des Gewässers zweiter Ordnung benötigt und erreichbar gehalten. Eine Fußwegverbindung zum östlich benachbarten Wohngebiet wird ermöglicht, die Brücke über den Graben ist schon vorhanden und soll erhalten werden. Zusätzlich kann die Fläche als Aufenthaltsfläche gestaltet werden und dadurch auch der Naherholung dienen. Sie dient Erholungszwecken der Bewohner des Quartiers und der Bestandsgebiete, sichert die Aufrechthaltung des vorhandenen Grabens und soll als Aufenthaltsmöglichkeit flexibel gestaltet und zum Verweilen genutzt werden. Zur regelmäßigen Pflege des vorhandenen Grabens sind Fußwege mit bis zu 3,50 m Breite zugelassen, die allerdings auch als Grünweg hergestellt werden können.

Die Erhaltung, Aufwertung und Erweiterung des vorhandenen Biotops innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Biotop-Puffer" trägt dem Naturschutz Rechnung und kommt dem Landschaftsbild des geplanten Wohngebiets entgegen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abenteuerspielplatz" im Bereich südlich des geplanten Wohngebiets dient der Errichtung eines Spielplatzes mit einem hohen Anteil an nicht versiegelter und begrünter Fläche und ist entsprechend den Erfordernissen der zukünftigen Nutzung anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freibad" dient den Freiflächenbereichen des Freibades mit einem hohen Anteil an nicht versiegelter und begrünter Fläche.

5.5.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG

Die Lärmbelastung für das geplante Wohngebiet durch die benachbarten Nutzungen liegt gemäß dem schalltechnischen Gutachten über den Orientierungswerten. Nachdem ein aktiver Schallschutz zum Freibad in Form von einer Lärmschutzwand oder Wallanlage viel zu hoch und damit aus städtebaulicher Sicht unverträglich mit der Umgebung wäre, wird an den Außenbauteilen der nach DIN 4109 erforderliche passive Schallschutz festgesetzt. Die Fassadenseiten, die den erhöhten Schallschutzbedarf haben, sind in der Planzeichnung gesondert ausgewiesen. Im textlichen Teil sind die zu beachtenden Lärmpegelbereiche aufgeführt. Der Nachweis des Schallschutzes ist gemäß DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei der Prüfung ist ausdrücklich zu beachten, dass der Innenraumpegel bei Schlafräumen auch erreicht wird, wenn das notwendige Fenster zur Belüftung abgekippt ist. Gelingt dies nicht, ist der Einbau von schalldämmten automatischen Lüftern erforderlich.

5.5.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sowie mindestens 20% der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" mit wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belägen auszuführen.

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes ist je angefangene 200 m² versiegelte Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder regionaltypischer Obsthochstamm zu pflanzen. Damit den Anwohnern eine freie Gestaltungsmöglichkeit gewährleistet werden kann, wird empfohlen, dass die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen zu mindestens 80 % aus standortheimischen Arten lt. Pflanzliste (siehe Pflanzliste unter A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen) bestehen.

Zur Sicherung einer straßenbegleitenden Begrünung, Gestaltung der Straßenräume und Verbesserung des Kleinklimas entlang der Verkehrsflächen sind innerhalb des Plangebiets mindestens 30 Bäume festgesetzt.

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichtetem Kupfer, Zink, Blei und Titanzink werden wegen der Erhöhung des Gehaltes an

Schwermetallen im Dachflächenabfluss im Baugebiet nicht zugelassen, da das Dachflächenwasser direkt in das Oberflächengewässer im östlich gelegenen Graben eingeleitet wird.

Zur Schonung der Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht (max. 4.000 Kelvin) festgesetzt.

Die landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen zum Artenschutz werden aus den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Übersichtebegehung (siehe Teil B - 8) entwickelt und dienen dem vorsorglichen Schutz von potenziell vorkommenden Tierarten. Eine direkte Betroffenheit von Tierarten konnte nicht ermittelt werden.

Durch die Erhaltung bzw. Ersatzpflanzungen von Gehölzen im Bereich des Gewässerrandstreifens soll erreicht werden, dass die vorkommenden Tierarten einen unveränderten Lebensraum behalten.

Lagebedingt ist damit zu rechnen, dass Amphibien streng geschützter Arten auf ihrer Wanderung oder der Futtersuche einwandern. Dies muss in der Bauphase verhindert werden. Deshalb sind in Bezug auf das jeweilige Bauvorhaben dann amphibienabweisende Leitanlagen zu installieren, fachgerecht zu prüfen und zu warten, wenn zwischen der offenen Landschaft und dem Bauvorhaben noch keine andere Barriere besteht, wie z.B. aus bewohnten Gartenbereichen.

Da die Überwinterung einzelner Knoblauchkröten nicht ausgeschlossen werden kann, muss die Räumung und erste Erschließung des Gebiets außerhalb der Winterruhe erfolgen.

Es sind keine von Fledermäusen genutzten Winter- oder Fortpflanzungsstätten im Untersuchungsgebiet gefunden worden. Die zwei größeren Höhlen sind sehr offen und daher ungeeignet. Einige kleine Höhlen können jedoch als kurzzeitiger Sommerhangplatz von einzelnen Tieren genutzt werden. Daher dürfen diese Bäume nur in den Wintermonaten gefällt werden. Für den Fall, dass die Baumhöhlen von zu fallenden Bäumen als Sommerhangplätze genutzt wurden, wird vorsorglich Ersatz in Form geeigneter und fachmännisch angebrachter Fledermauskästen bereitgestellt.

Die Erhaltung und ökologische Aufwertung des vorhandenen Grabens innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Gewässerrandstreifen" kommt dem Landschaftsbild entgegen.

B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften

6. Begründung örtliche Bauvorschriften

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Moorblick" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:2.000).

6.1 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 städtebauliche Einbindung der geplanten Baukörper in die umgebende Bebauung bzw. die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt.

6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden und der Dächer der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Vorgaben bezüglich der Dachform gestellt. Damit ein einheitliches Fassadenbild erhalten bleibt, sind an untergeordneten Bauteilen - sofern sie 25% der gesamten Fassadenfläche nicht überschreiten - Fassadenplatten z. B. Holzwerkstoffplatten oder Faserzementplatten zulässig. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

Ebenso sind die Festsetzungen hinsichtlich der Dacheindeckung und Dachaufbauten sowie der Farbigkeit der Dachziegel im südlichen **WA3** am Erscheinungsbild der Gemeinde orientiert und regeln den weithin sichtbaren Ortsrand. Die Namen in der Farbskala der Dachziegel im südlichen **WA3** orientieren sich an den Namen der RAL-Farben.

Die Firstrichtung wird aufgrund der Fernwirkung zur freien Landschaft hin festgesetzt. Damit die Gebäudewirkung in Bezug zu den vorhandenen Gebäuden minimiert ist, wird auch die Firstrichtung am östlichen und nördlichen Gebietsrand festgelegt.

Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher Qualität zu sichern. Mit der Formulierung "Dachziegel" ist die Art der Eindeckung eingeschränkt, jedoch nicht die Materialwahl, so dass auch Dachziegel aus Beton oder Backstein im Grunde nach zulässig sind.

Die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen soll eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Neubebauung in den Wohnhöfen und entlang der Sammelstraßen sicher stellen.

Um eine bessere Nutzung des oberen Geschosses im **WA3a** zu ermöglichen sind in diesem Bereich Zwerchgiebel zugelassen, wenn die Wandhöhe 3,5 m nicht überschreitet.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit Boden, wird die Begrünung der flachgeneigten Dächer festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Nur für den Fall, dass auf dem Dach Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie vorgenommen werden sollen, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung entbunden werden.

6.3 Gestaltung von Einfriedungen

Zur einheitlichen Gestaltung der Straßenräume und zur Wahrung der charakteristischen Ausbildung der Wohnhöfe ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien der Einfriedungen eingeschränkt. Um der Siedlung einen offenen Charakter zu ermöglichen, dürfen die Einfriedungen im südlichen **WA3** in Richtung "LW" sowie innerhalb des **WA4** und **WA5** in Richtung "Gewässerrandstreifen" als geschlossene Mauer die maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. In Verbindung mit transparenten Holz- oder Drahtgeflechtzäunen darf die maximale Höhe in diesen Bereichen 2,00 m nicht überschreiten. Weitere Geländeanpassungen müssen im privaten Grundstück durch Böschungen erfolgen, die in der Regel Standort für Randgehölze werden könnten.

In den anderen Bereichen sind Einfriedungen in Verbindung mit transparenten Holz- oder Drahtgeflechtzäunen in einer Höhe bis zu 1,50 m zulässig. Auf Mauern für Geländeanpassungen sollte weitgehend verzichtet werden.

Damit ein einheitliches Erscheinungsbild in den Wohnhöfen gewährleistet wird, sind auf den privaten Grundstücken Einfriedungen aus Naturstein bis 30 cm

festgeschrieben. Darüber hinaus gilt die Maximalhöhe von 150 cm. Ein Abstand der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche von 15 cm ist ab einer Höhe über 30 cm über Straßenaußenkante einzuhalten, so dass die Einfriedung aus Naturstein bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden kann. Erst ab einer Höhe von 30 cm müssen die Einfriedungen (z. B. Zaunanlagen) einen Abstand von 15 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Bei verminderter Geschwindigkeit wird damit ein Mindestabstand erreicht, der gegenseitige Schäden von Fahrzeug und Einfriedung vermeidet.

6.4 Erhöhung der Stellplatzpflicht

Im Planbereich wird eine Erhöhung der Stellplatzpflicht auf 2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt, wobei bei den Wohneinheiten mit max. 40m² Wohnfläche nur 1 Stellplatz nachzuweisen ist. Damit wird sichergestellt, dass die notwendigen privaten Stellplätze auf den Grundstücken errichtet werden und der öffentliche Straßenraum nicht davon betroffen ist. Dabei sind gefangene Stellplätze bezogen auf eine Wohneinheit zulässig, um den Flächenverbrauch insgesamt zu minimieren.

Teil B - 3 Umweltbericht

B - 3: Umweltbericht

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. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet dreiseitig an Bestandsflächen angebunden wird und den Ortsrand zur freien Landschaft festlegt wird.

Auswirkungen auf geschützte Arten, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nach dem artenschutzrechtlichen Gutachten (Teil B-8) nicht bekannt und werden auch nicht erwartet. Das Vorhaben ist hinsichtlich des Auswirkungspotenzials bewertet. Dadurch konnte festgestellt werden, dass keine weitergehende Untersuchungen erforderlich sind. Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan werden aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht oder nur in untergeordnetem Maß erwartet, so dass die wenigen vorsorglichen Schutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt ebenfalls nicht vor. Das nach §30 BNatSchG geschützte Biotop mit dem Schutzzweck 'Feuchtbüsch' wird aus der Planung herausgenommen und als öffentliche Grünfläche auch weiterhin dauerhaft geschützt.

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

Das Plangebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich, das System der bestehenden Entwässerungsgräben wird daher nicht verändert. Zusätzlich wird das Regenwasser der Dachflächen in einem Trennsystem direkt dem Naturkreislauf zugeführt und nicht in die Kanalisation gegeben.

Maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Planung nicht, es wird im positiven Sinne der Ortsrand gefasst und qualitativ gestaltet.

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 Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an umgebende Bebauung.

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

Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten. Grundsätzlich bestehen die Möglichkeiten der Versickerung oder der Einleitung in den an das Plangebiet angrenzenden Landgraben.

Die Nutzung erneuerbarer Energien oder Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien werden begrüßt, jedoch wird die Lage von Wärmetauschern auf dem Grundstück geregelt, um die Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu minimieren.

Aus Gründen von erheblichen Geräuscheinwirkungen von dem benachbarten Freibad, die im Sommer in der nachmittäglichen Ruhezeit Immissionsrichtwerte überschreiten, werden geeignete Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

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 ersichtlich.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	22.515
Sondergebiet (SO)	240
Straßenverkehrsfläche	1.770
öffentl. Verkehrsfläche: Parkplatz "P"	1.455
öffentl. Verkehrsfläche: Verkehrsberuhigter Bereich "V"	5.145
öffentl. Verkehrsfläche: Fußweg "F"	145
öffentl. Verkehrsfläche: Landwirtschaftlicher Weg "LW"	440
private Grünfläche: Freibad	1.575
öffentliche Grünfläche: Biotop-Puffer	425
öffentliche Grünfläche: Abenteuerspielplatz	6.675
öffentliche Grünfläche: Gewässerrandstreifen	2.935
Versorgungsfläche	55
Gesamt	43.375

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Gestaltungsplan

Teil B - 7 Schalltechnisches Gutachten

Teil B - 8 Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung