

Gemeinde Weingarten (Baden)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 “Wohnquartier Buchenweg”

Entwurf

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (RgBm.)

M.Sc. Erika Bierich (Stadtplanerin)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Weingarten

im Februar 2026

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
Teil B	Begründung
B - 1	Begründung zum Bebauungsplan
B - 2	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht
	Anlagen
C - 1	Kenndaten der Planung
C - 2	Übersichtsplan Geltungsbereich
C - 3	Fachbeitrag Artenschutz
C - 4	Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz
C - 5	Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Änderungen werden im Bebauungsplan vorgenommen:

- ▶ Festsetzung 1.3.3: Streichung der maximal zulässigen Traufhöhe
- ▶ Festsetzung 1.9: Ergänzung der Festsetzung zum Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ▶ Festsetzung 1.11: Klarstellung der Farbtemperatur von Außenbeleuchtung
- ▶ Örtliche Bauvorschrift 2.1.2: Streichung der örtlichen Bauvorschrift zu Dachaufbauten
- ▶ Zeichnerischer Teil der des Bebauungsplans: Anpassung des Geltungsbereiches, Änderung der Dachneigung sowie Streichung der maximalen Traufhöhe
- ▶ Ergänzung der Hinweise aus der 1. Beteiligung, Anpassung der Begründung sowie Anpassung des Übersichtsplan Geltungsbereichs (Anlage C-2)

Mit der 2. Offenlage im Bebauungsplanverfahren Nr. 81 "Wohnquartier Buchenweg" werden im Textteil die durchgestrichenen Passagen herausgenommen und die doppelt unterstrichenen Passagen ergänzt. Im Übrigen gelten die bestehenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften fort. Stellungnahmen dürfen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 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 der Planzeichnung bedeutet:

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

Im WA 1 und WA 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ 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,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie
- ▶ bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

im WA 1 und im WA 2 um insgesamt bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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_{max}) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) ist durch Planeinschrieb als Meter über Normalnull festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt zwischen der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dachhaut am Gebäudefirst oder Attika. Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen (z.B. Eckgrundstücke), ist die höhere Wandhöhe maßgebend.

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

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

Im Planbereich darf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EG RFH) maximal 0,6 m betragen.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird dabei vom Bezugspunkt bis zur Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden gemessen.

Bezugspunkt ist die Straßengradiente der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte zur Straße hin orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Bezugshöhe maßgeblich.

1.5 Anteil förderfähiger Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Baugebiets WA 1 sind mindestens 25 % der Wohnfläche so zu gestalten, dass die Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

1.6 Zahl der Wohnungen

Im WA 1 sind maximal 5 Wohneinheiten und im WA 2 pro Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

1.7 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.7.1 Bauweise

WA 1/2

offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

In der offenen Bauweise dürfen im WA 1 die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen und im WA 2 nur als Doppelhäuser errichtet werden.

1.7.2 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 m um maximal 1,0 m überschreiten. Hauseingangs- und Terrassentreppen mit einer maximalen Höhe von 0,5 m dürfen die Baugrenzen auf einer Breite von 2,0 m um maximal 1,0 m überschreiten.

1.8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätze und Garagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze, wie beispielsweise Garagen oder Carports, die vorgelagert an eine Garage oder einen Carport angeordnet sind, sind unzulässig.

Hiervon abweichend dürfen

- ▶ innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung 'Vorgarten' (VG) eine Müllaufstellfläche von maximal 5 m² errichtet werden.
- ▶ Nebenanlagen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m an der höchsten Stelle und einer Grundfläche bis 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Höhe dieser Nebenanlagen wird auf die natürliche Geländeoberkante (GOK) bezogen.

- ▶ Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Pro Grundstück im WA 2 ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4 m erlaubt.

Innerhalb der 'Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfallbehälter' dürfen temporär Abfallbehälter für den Abholtag aufgestellt werden.

1.9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Mischverkehr' (M) sind insbesondere Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Parkplätze, Bepflanzungen und Grünflächen sowie Flächen für Umspannstationen (Versorgungsflächen) zulässig. Die Festsetzung zum Pflanzgebot unter '1.9.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' ist zu berücksichtigen.

Die Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Mischverkehr' (M) ist – soweit wasserrechtlich zulässig und technisch möglich – mit versickerungsfähigen Materialien auszugestalten.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 6 öffentliche Stellplätze zu errichten.

In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten von Kraftfahrzeugen unzulässig.

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

1.10.1 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 private Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen, begrünten Materialien herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster).

1.10.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.10.4 Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

1.10.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Vegetationsflächen und Bäume

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Vegetationsflächen zählen insbesondere Rasensaat, Beete und eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Innerhalb der zeichnerisch dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung Vorgarten (VG) muss der Begrünungsanteil mindestens 40 % betragen. Dabei ist die Auswahl der Vegetation so zu treffen, dass Feuerwehraufstellflächen/Anleiterflächen nicht beeinträchtigt werden.

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind entweder ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder zwei standortgerechte, einheimische Sträucher anzupflanzen.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 5 standortgerechte, einheimische Laubbäume anzupflanzen.

■ Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° sind auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv oder intensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung generell ausgenommen sind untergeordnete Vordächer am Gebäude und Dächer mit einer Größe kleiner als 10 m² sowie Flächen, in denen konstruktions- oder funktionsbedingt keine Dachbegrünung möglich ist (z. B. untergeordnete technische Dachaufbauten, Aufzugschächte, Austrittspodeste, Wege, Dachterrassen, Dachfensterflächen, etc.).

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

■ Erhalt von Bepflanzungen

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

1.11 Artenschutzspezifische Maßnahmen

■ Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht (Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin) in insektendichten Lampengehäusen mit gerichteter Abstrahlung nach unten vorzusehen.

■ Vögel

Abriss- und Sanierungsarbeiten, Rodungen und Gehölzrückschnitte sind außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel auszuführen (d.h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar).

Es sind mindestens 3 Nistkästen mit einem ovalem Flugloch oder Schlitz-Einflug im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld an Gebäuden oder Bäumen an-

zubringen. Die Nistkästen müssen vor dem Rückbau der Gebäude sowie vor Beginn der Brutperiode der Vögel installiert werden.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.1.1 Fassadengestaltung

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

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

2.1.2 Dachgestaltung

■ Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben.

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

■ Dachaufbauten

~~Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie den Bestimmungen der rechtsgültigen Dachgaubensatzung der Gemeinde Weingarten (Baden) über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten entsprechen.~~

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

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

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

2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

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

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

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

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

Lichtwerbung ist ausgeschlossen.

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

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

Im WA 2 sind pro Doppelhaushälfte mindestens 2 Stellplätze pro Grundstück nachzuweisen.

Im WA 1 sind 9 Stellplätze nachzuweisen. Hiervon dürfen maximal 3 Stellplätze gefangene Stellplätze sein.

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

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Geotechnik/Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der beim LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartären Lockergesteinseinheiten "Hochflutsand" und "Mannheim-Formation". Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Tertiär" im Untergrund im Untergrund zu erwarten. 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

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.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist gem. § 3 Abs. 3 und 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes dem Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – ein Abfallverwertungskonzept für Bodenaushub ab einem Anfall von 500 Kubikmeter vorzulegen. Die Vorlage eines Abfallverwertungskonzepts ist auch erforderlich, soweit der (Teil-) Abbruch bestehender Anlagen (Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze etc.) im Rahmen der verfahrenspflichtigen Baumaßnahme erfolgt. Die Formulare hierfür stehen in der neuen Version mit Stand 01.08.2023 bei der LUBW als Link bereit und sind über das Baurechtsamt einzureichen:

(https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/926515/202308_01_Abfallverwertungskonzept-Endfassung_Version+2.pdf/b05e5a32-b58a-49c9-67b0-6cb0239c7f49?t=1690380737172).

Grundsätzlich ist die Erzeugung von Abfällen zu vermeiden. Der Anfall von Bodenaushub als Abfall ist so gering wie möglich zu halten (z. B. durch Erdmassenausgleich entsprechend den bodenschutzrechtlichen Vorgaben). Sollten dennoch Abfälle anfallen, sind diese entsprechend den abfallrechtlichen Anforderungen

ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Dies gilt auch für z.B. „übrig gebliebenen Aushub“. Dieser ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Erst wenn diese nachweislich nicht möglich ist, kann eine Beseitigung (Erddeponie) erfolgen. Es ist zu beachten, dass Beseitigungsabfälle andienungspflichtig sind.

Hinsichtlich sowohl der Entsorgung als auch dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Bauschutt, Recyclingmaterial, Bodenaushub) in technischen Bauwerken wird auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung verwiesen. Die Ersatzbaustoff ist für die Verwendung von Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken unmittelbar anzuwenden. Ausnahmen vom Anwendungsbereich sind in § 1 Abs. 2 Ersatzbaustoff aufgelistet.

Archäologische Kulturdenkmale

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Kampfmittelbeseitigung

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

Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

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

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

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren, Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt.

Niederschlagswasser

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

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

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

Brandschutz

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

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die

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

Pflanzliste

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

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

Zur Auswahl stehen einheimische Bäume und Sträucher, wie beispielsweise:

Bäume:	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)
	Flatter-Ulme (<i>Ulmus laevis</i>)
	Gewöhnliche Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
	Gewöhnliche Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)
	Korb-Weide (<i>Salix viminalis</i>)
	Mandel-Weide (<i>Salix triandra</i>)
	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
	Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)
	Silber-Pappel (<i>Populus alba</i>)
	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)
	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)
	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)
	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)
	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)

	Zitterpappel, Espe (<i>Populus tremula</i>)
Obstbäume:	Hochstämme regionaltypischer Obstorten
Sträucher:	Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Fahlweide (<i>Salix rubens</i>) Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>) Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) Gewöhnliches Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) Grau-Weide (<i>Salix cinerea</i>) Purpur-Weide (<i>Salix purpurea</i>) Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Zweigriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)

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

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

Artenschutz

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

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

Es wird empfohlen, für die Fassadengestaltung bei großen Glasflächen vogelfreundliches Glas, das für Vögel gut sichtbar ist, oder andere nachweislich wirksame Vorkehrungen (z.B. permanente Außenjalousien) zu verwenden.

Für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen werden insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmen Licht mit einer Farbtemperatur bis ~~3.300~~ 2.700 Kelvin (z.B. LEDs) in insektendichten Lampengehäusen mit gerichteter Abstrahlung nach unten empfohlen. Sie sollen nicht auf ökologisch wertvolle Strukturen ausgerichtet werden. Sie sind bestenfalls minimiert hinsichtlich der Anzahl, Leuchtpunkthöhe, Fläche der Lichtquellen, Lichtintensität, Kontrast zur Umgebung und Streulicht sowie gesteuert durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter bzw. Bewegungsmelder anzubringen.

Es wird die Beauftragung einer Ökologische Baubegleitung (ÖBB), welche die Einhaltung der Maßnahmen und Vorgaben zum Erhalt der Fledermauspopulation gewährleistet, empfohlen.

Schadensvermeidung an Leitungen

Innerhalb des Plangebietes und im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sind Gasleitungen der Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH und Kupferkabel sowie ein Hausanschluss der Deutschen Telekom GmbH vorhanden.

Bei wesentlichen Änderungen sowie bei anderen Maßnahmen, die die Versorgungsleitungen tangieren können, sind die Firmen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Lagepläne sind frühzeitig vor Baubeginn bei den Leitungsträgern einzuholen. Auf die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M) wird hingewiesen.

Energie und Klimaschutz

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

Neben einer Verbesserung des Mikroklimas durch nicht vollständig versiegelte Flächen, tragen insbesondere Grünflächen und Bepflanzungen zur Verschattung einen erheblichen Anteil an der Verbesserung des Mikroklimas bei (Verhinderung

des Urban-Heat Effektes). Hinsichtlich des Klimawandels wird, neben der Begrü-
nung der Freianlagen, bei Neubau- und umfangreichen Sanierungsmaßnahmen
an Gebäuden empfohlen, die Verwendungsmöglichkeiten von Dach- und Fassa-
denbegrünung zu prüfen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kombina-
tion einer Photovoltaikanlage auf einem begrünten Dach Synergieeffekte bilden
kann.

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

Der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmege-
winnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmi-
gungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und
Arbeitsschutz, zu erfragen.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B-1: Begründung zum Bebauungsplan	39
1. Anlass und Ziel der Planung	41
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	41
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	42
3.1 Landesentwicklungsplanung	42
3.2 Regionalplanung	43
3.3 Flächennutzungsplanung	44
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	44
4. Beschreibung des Plangebiets	45
4.1 Gelände	45
4.2 Katastrophenhochwasser	45
4.3 Mobilität	45
4.4 Technische Erschließung	46
4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	46
5. Ziele der Planung	47
5.1 Grundzüge der Planung	47
5.2 Nutzungskonzept und Vorhaben- und Erschließungsplan	47
5.3 Mobilität	48
5.4 Technische Erschließung	48
5.5 Grünordnung	48
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	49
6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen / Durchführungsvertrag	49
6.2 Art der baulichen Nutzung	49
6.3 Maß der baulichen Nutzung	50
6.4 Höhenlage baulicher Anlagen	51
6.5 Anteil förderfähiger Wohnungen	51
6.6 Zahl der Wohnungen	52
6.7 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	52
6.8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	53
6.9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	53

6.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	54
6.11 Artenschutzspezifische Maßnahmen.....	56
B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	57
1. Räumlicher Geltungsbereich.....	59
2. Ziele der Planung.....	59
3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	59
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	59
3.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter	60
3.3 Werbeanlagen	60
3.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	61
Umweltbelange.....	65

Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 81 "Wohnquartier Buchenweg" möchte die Gemeinde Weingarten die städtebauliche Verträglichkeit zukünftiger Planungen regeln und eine Nachverdichtung im städtebaulich verträglichem Umfang unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung ermöglichen. Hierfür wird eine innerörtliche Fläche für eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung genutzt.

Für das Plangebiet liegt ein konkretes Vorhaben vor, für die die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. ~~4.925~~ 4.956 m² und liegt innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach darf von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden; § 4c ist nicht anzuwenden. Zudem kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden.

■ Einbeziehung einzelner Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht für den größeren Teilbereich des Bebauungsplans eine konkrete Vorhabenplanung. Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Das Plangebiet soll aufgrund seiner Bedeutung und Zweckbestimmung als Sachgesamtheit betrachtet werden.

Daher wird die Einbeziehung der weitaus kleineren Flächenanteils außerhalb des Vorhabenbereichs für die geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung als notwendig erachtet.

Die in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen ergänzen die Nutzung des Vorhaben- und Erschließungsplans und weisen für das Vorhaben eine untergeordnete, jedoch zusammenhängende Bedeutung auf. Die technische Infrastruktur (verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr, Ver- und Entsorgung) kann für das allgemeine Wohngebiet gemeinsam aufeinander abgestimmt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Bebauung am Lärchenweg, südlich der Wohnbebauung am Kiefernweg, westlich des Buchenwegs und nördlich einer ehemaligen Sportfläche, die jetzt zum Teil für einen Kindergarten genutzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. ~~4.925~~ 4.956 m² liegt innerhalb der Ortslage Weingarten, im Ortsteil Waldbrücke und umfasst das Flurstück Nr. 14583 ganz und das kommunale Flurstück Nr. 14854 teilweise. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C-2) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Gemeinde Weingarten befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 innerhalb der Randzone des Verdichtungsraums Karlsruhe. Dabei liegt die Gemeinde zwischen den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe – Bruchsal – Wiesloch-Walldorf – Heidelberg und Karlsruhe – Bretten – Heilbronn sowie der Verbindung Bruchsal – Bretten.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) liegt das Plangebiet in der Raumnutzungskarte innerhalb eines regionalplanerisch unbestimmten Bereich (weiße Fläche) (Abb. 1).

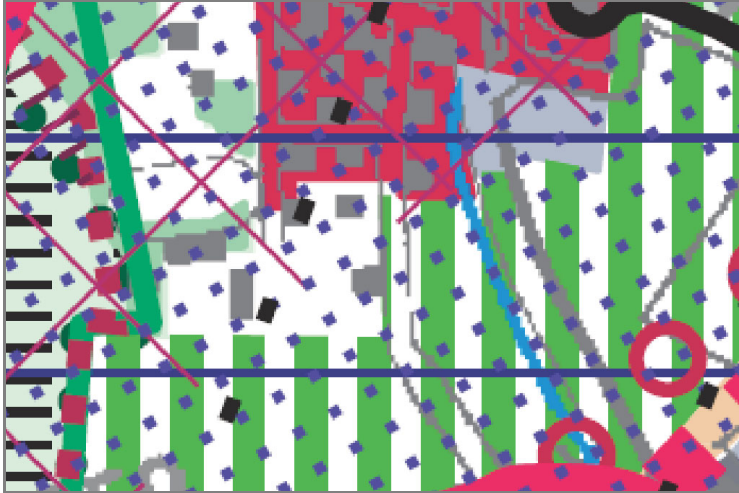


Abb. 1: Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002, Auszug Waldbrücke

Zudem befindet sich das Plangebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser, in einem Ausschlussgebiet für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand sowie in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Durch das Plangebiet verläuft zudem eine Richtfunkstrecke.

Angrenzend an das Plangebiet liegt eine Grünzäsur sowie schutzbedürftige Bereich für die Forstwirtschaft. Des Weiteren befindet sich in der Nähe eine Natura 2000-Gebiet, ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein regionaler Grünzug. Östlich des Plangebiets, anschließend an die Grünzäsur, verläuft eine freizuhaltende Trasse für den Neubau einer Straße.

Der Verband Region Karlsruhe hat im Mai 2025 die Gesamtfortschreibung des Regionalplans (4. Regionalplans Mittlerer Oberrhein) als Satzung beschlossen. Im noch nicht rechtskräftigen 4. Regionalplan wird das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung im Bestand sowie weiterhin als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe dargestellt.

Insgesamt gibt es für das Plangebiet keine restriktiv wirkenden bzw. der Planung entgegenstehenden Frei- und Raumstrukturen. Damit stehen der Planung keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im “Flächennutzungsplan 2030” des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (Stand August 2020, wirksam seit 3. Juli 2021) als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 2: Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Karlsruhe vom 03.07.2021, Ausschnitt Waldbrücke

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im bisher unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Weingarten. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt daher nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Das Plangebiet wird nördlich und westlich von dem Bebauungsplan “Waldbrücke – Alter Teil” – 3. Planänderung (rechtskräftig seit 11.10.2007) umgrenzt. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Gebäude sind demnach als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° -45° bzw. 45° - 50° auszuführen. Die Wandhöhe darf 7,0 m in der 1. Baureihe betragen (2. Baureihe WH=5,0 m).

Die neue geplante Bebauung weist nun eine andere Dachform als in der Umgebung auf. Sowohl die Dachform als auch die geregelte Wandhöhe werden jedoch weiterhin als städtebaulich vertretbar angesehen, insbesondere im Hinblick auf die geplanten Konzeptionen für die Bebauung der Fläche südlich des Plangebietes.

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Gelände

Das Plangebiet ist relativ ebenerdig. Das Gelände fällt von Osten (entlang Buchenweg, ca. 112,98 m ü NN) nach Westen (ca. 112,36 m ü NN) leicht ab.

4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 21.07.2025), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ₁₀, HQ₅₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} vorhanden.

4.3 Mobilität

4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Erschlossen wird das Plangebiet über den Buchenweg, welcher im Süden an die Landstraße L 559 Richtung Weingarten bzw. Stutensee führt. Die umliegenden Straßen sind nicht von überörtlicher Bedeutung. Im Westen verläuft die Bundesautobahn A 5, deren nächstgelegene Auffahrt Karlsruhe-Nord ist.

Entlang des Kiefernweges nördlich des Plangebietes kann straßenseitig geparkt werden. Am Lärchenweg liegt ein Parkplatz für das angrenzende Sportgelände.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächste ÖPNV-Haltestelle ist die Bushaltestelle "Weingarten Waldbrücke", in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet. Diese ist die einzige ÖPNV-Haltestelle im Ortsteil Waldbrücke. Die Bushaltestelle wird von den Buslinien 120, 121 sowie 122 bedient.

Die Buslinie 120 führt von Spöck – Staffort – Weingarten und zurück zwischen 5 und 20 Uhr an Werktagen stündlich, meist jedoch nur als Minibus. An Samstagen fährt die Linie von 7 bis 20 Uhr, stündlich als Minibus.

Die Buslinie 121 führt von Jöhlingen – Weingarten – Büchenau – Staffort – Blankenloch – KIT Campus Nord, wobei Waldbrücke nur einmal morgens und einmal nachmittags angefahren wird.

Die Buslinie 122 fährt von Blankenloch – Staffort – Weingarten und zurück, jedoch nur morgens und nachmittags an Schultagen.

Außerhalb der Betriebszeiten des Linienverkehrs (abends und an Sonn- und Feiertagen) steht der flexible OnDemandVerkehr „KVV.MyShuttle“ zur Verfügung.

4.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Entlang des Buchenweges gibt es keine Gehwege. Aufgrund dem geringen Verkehrsaufkommen können Radfahrer und Fußgänger die Fahrbahn nutzen.

4.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits bebaut, die technische Erschließung liegt in den angrenzenden Straßen bereits vor. Die Kanalisation im Buchenweg ist als Trennsystem ausgeführt.

4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.5.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist bereits bebaut mit einem Wohngebäude und mehreren Nebengebäuden.

4.5.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Im Norden, Osten und Westen grenzt ein allgemeines Wohngebiet an. Neben Wohnen sind zudem andere Nutzungen vorhanden, z.B. die Kindertagesstätte “Zwergenhaus” direkt westlich des Plangebietes sowie Ferienwohnungen und ein Computer-Service.

Im Süden grenzt ein ehemaliger Fußballplatz sowie der Kindergarten “Bullerbü” an.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen geschaffen sowie das geplante Vorhaben ermöglicht werden. Gleichzeitig wird die Innenentwicklung gefördert und der Flächenverbrauch minimiert.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Fortentwicklung der Ortsstruktur und der Vergrößerung des Wohnraumangebotes.
- ▶ Die bauordnungsrechtliche Ordnung und Entwicklung künftiger Planungen im Quartier.
- ▶ Ermöglichung einer Nachverdichtung durch Bebauung von untergenutzten Flächen im innerörtlichen Bereich.
- ▶ Schaffung von preisgünstigem Wohnraum durch Angebot von sozial geförderten Wohnungen.
- ▶ Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken.

5.2 Nutzungskonzept und Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Plangebiet wird über einer neuen Erschließungsstraße und zwei Stichstraßen erschlossen. Die Erschließungsstraße über den Buchenweg ermöglicht zukünftig auch eine Bebauung südlich des Plangebietes. Die Straße wird somit wirtschaftlich beidseitig erschlossen sein. Die Stichstraßen sollen nur von Anwohnern angefahren werden, daher wird kein Wendehammer vorgesehen.

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung sieht einen Neubau von 16 Doppelhaushälften mit jeweils einer Garage oder Carport und einem vorgelagerten Stellplatz vor. Zudem sind 32 Fahrradabstellplätze (ingegriert in die Garage oder Carport) vorgesehen.

Die Gebäude werden als begrüntes Flachdach mit Solaranlagen ausgeführt. Die zweigeschossige Bebauung weist ein Staffelgeschoss aus, d.h. hierdurch kann eine Nutzung mit einem Balkon ermöglicht werden. Das höhere Staffelgeschoss ist dabei kein Vollgeschoss, ist optisch aber als drittes Geschoss wahrnehmbar.

5.3 Mobilität

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über den Buchenweg erschlossen und soll für Rettungsfahrzeuge und Versorgungsfahrzeuge (evtl. mit Einbahnstraßenregelung) durchfahrbar sein.

Die bestehende Verkehrssituation wird durch die Planung nicht wesentlich beeinflusst, da es nicht zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen wird.

Die notwendigen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Es sollen öffentliche Stellplätze entstehen.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Es sind derzeit keine Veränderungen im ÖPNV geplant, an der ÖPNV-Struktur wird festgehalten.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Planung wird sich auf den Rad- und Fußgängerverkehr nicht erheblich auswirken. Es sind keine Änderungen geplant.

5.4 Technische Erschließung

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, sind Wasser- und Abwasser- sowie Stromleitungen in den angrenzenden Straßenzügen vorhanden. Der Anschluss des Gebietes an die technische Infrastruktur soll somit über die angrenzenden Erschließungsstraßen erfolgen.

5.5 Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits heute überbaut. Die Frei- und Grünflächen werden über nicht überbaubare Grundstücksflächen und der Regelung des Maximal-Versiegelungsgrades gesichert. Dabei sind Freiflächen entsprechend der textlichen Vorschriften zu begrünen. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren.

Trotz der geplanten Nachverdichtung und der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung kann von einem weiterhin durchgrüntem Gebiet gerechnet werden. Es werden in diesem Zusammenhang keine bzw. nur geringe umweltrelevante Änderungen erwartet.

Durch die Pflanzgebote und die Sicherung der Freiflächen werden zudem Lebensräume für Tiere erhalten und geschaffen.

5.6 Wasserhaushaltsbilanz

Die für den Planzustand berechnete Wasserhaushaltsbilanz überschreitet die Referenzwerte des DWA-M 102-4. Gegenüber der gegenwärtigen Bestandssituation verbessert sich die Wasserhaushaltsbilanz geringfügig (vgl. Anlage C-4 Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz). Es wurden dennoch Maßnahmen festgesetzt, um den Wasserhaushalt so wenig zu belasten wie möglich, z.B. Dachbegrünung, Begrünungen oder versickerungsfähige Materialien.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen / Durchführungsvertrag

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. Dabei sind zusätzliche ergänzende Aussagen für die Zulässigkeit des Vorhabens in dem Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig (z.B. die Möglichkeit der Änderung der inneren Raumaufteilung).

Die Festsetzung eines Baugebiets ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung auf dem Vertragsweg, falls in späteren Jahren heute noch nicht absehbare Anpassungen erfolgen sollen. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung und der vorhandenen Nutzung in der unmittelbaren Umgebung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer all-

gemeinen 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 der umliegende Wohnnutzung nicht wesentlich belasten, also keinesfalls zu Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte, zu Parkraumdefiziten oder zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebiete, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinstaubbelastung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, unterbunden und das Wohnquartier geschützt werden. Daher sind im Plangebiet Beherbergungsgewerbe, 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.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA von 0,4 entspricht den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet nach BauNVO und begrenzt die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß. Durch die Überschreitungsmöglichkeit durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf insgesamt 0,8 wird eine städtebauliche Verdichtung im Gebiet ermöglicht und gleichzeitig eine zu hohe Versiegelung verhindert.

6.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik erhalten werden und Beeinträchtigungen in der Umgebung verhindert werden.

6.3.3 Höhe baulicher Anlagen

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

Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform und Dachneigung zu hohe Gebäude verhindern. Dabei wird die Einbindung der geplanten Gebäude in die Umgebung als städtebaulich verträglich angesehen.

Zwecks Flexibilität dürfen Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien und begrenzt technisch notwendige Dachaufbauten in Form von Aufzügen in der Fläche und Höhe die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten. Erstere werden hierdurch im Sinne des Klimaschutzes begünstigt.

6.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe auf maximal 0,6 m bezogen auf die Straßenmitte (Straßengradiente) gemessen in der Mitte zur Straße hin orientierten Gebäudefassade soll ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten regeln. Dabei zählt die EG RFH mit zur festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhe (siehe Abb. 3)

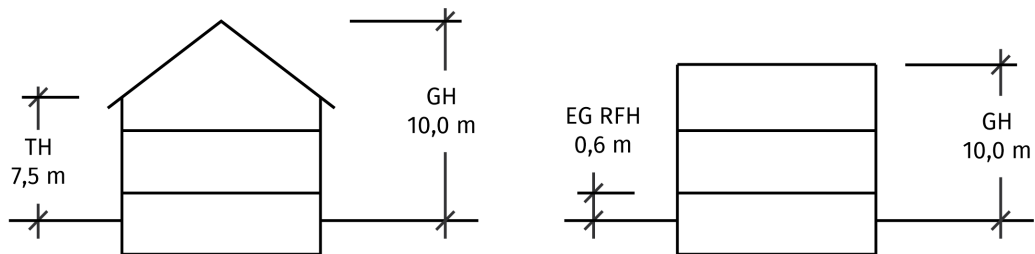


Abb. 3: Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (beispielhafte Darstellung im WA 1)

6.5 Anteil förderfähiger Wohnungen

Um den sozialen Wohnungsbau zu begünstigen und Flächen für diese Wohnformen im Gemeindegebiet bereitzustellen, müssen im WA 1 mindestens 25% der zu errichtenden Wohnfläche so hergestellt werden, dass die Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Maßgeblich ist dabei die Förderfähigkeit, d.h. die Wohnungen müssen die Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Gegenstand der sozialen Wohnraumförderung ist zum einen die Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen und zum anderen die Unterstützung bei der Bildung selbst genutzten Wohneigentums, vor allem für Haushalte mit Kindern. Die tatsächliche Inanspruchnahme von Fördermitteln und eine daraus resultierende Mietpreisbindung kann durch den Bebauungsplan allein nicht festgeschrieben werden. Hierzu sind ergänzende vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger erforderlich, welche auch im Durchführungsvertrag verankert werden sollen.

Die textliche Festsetzung reflektiert auf der Ebene des Bebauungsplans das Anliegen der Gemeinde Weingartens bei der Entwicklung neuer Wohngebiete grundsätzlich einen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen einzufordern. Zudem wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel verfolgt eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Es wird hierbei dem Bedürfnis Rechnung getragen, das Wohnraumangebot zu differenzieren, für einen Teil der angebotenen Wohnungen die durchschnittlichen Mietpreise zu senken und eine (bessere) soziale Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen.

6.6 Zahl der Wohnungen

Um innerhalb des Plangebietes eine zu hohe Dichte zu vermeiden, wird die Zahl der Wohneinheiten im WA 2 auf maximal 1 Wohneinheit beschränkt. Falls nachträglich eine Unterteilung der Wohneinheit erfolgt, werden nachträglich keine Stellplätze mehr nachzuweisen sein. Dies soll im Plangebiet vermieden werden.

6.7 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die zukünftige Bebauung in ihrer Baustruktur gesichert. Zur Straße Buchenweg soll die Bebauung aufgrund der angebotsbezogenen Planung offen gehalten werden. Im WA 2 soll eine Doppelhausbebauung entstehen. Freistehende Einfamilienhäuser sollen aufgrund der geringen Dichte und Reihenhäuser aufgrund der zu hohen Dichte innerhalb des kleinen Plangebietes vermieden werden.

6.8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen und höhere Versiegelung der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, anfahrbare Stellplätze und (Tief-)Garagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Der Garage vorgelagerte Carports sind unzulässig. Hier soll aufgrund der Dichte im Plangebiet ein offener Stellplatz errichtet werden. Anstelle der Garage dürfen Carports errichtet werden.

Um eine Flexibilität der Grundstücksnutzung und -gestaltung zu erreichen, dürfen eingehauste Müllabstellflächen im Vorgarten errichtet werden, zudem sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen mit einer begrenzten Gesamtgrundfläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, wenn die GRZ eingehalten wird.

Zur Sicherung von begrüntem und nicht vollständig versiegeltem Vorgartenbereich, wird die Zufahrtsbreite und -anzahl begrenzt. Vorgärten, der Bereich zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze bzw. vordere Hauswand, dürfen im Maximum eine Zufahrtsbreite von 4 betragen. Die Zufahrt auf das Grundstück hat über eine Zufahrt zu erfolgen.

Aufgrund der Ausführung des Wendehammers der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nur für den Pkw sind Müllbehälter am Abholtag an einer Durchfahrtsstraße bereitzustellen. Dies soll innerhalb der zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellten 'Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfallbehälter' erfolgen.

6.9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Festsetzungen ermöglichen eine maximale Ausgestaltung der neu zu planenden Erschließungsstraßen. Pflanzgebote sind dabei zu beachten. Die Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Mischverkehr' (M) sind mit versickerungsfähigen Materialien auszugestalten, um die Grundwasserneubildung nicht negativ zu beeinflussen. Um Besucherparkplätze zu schaffen, sind mindestens 6 öffentliche Stellplätze zu errichten. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und eine angemessene Verkehrsübersicht zu schaffen, wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

6.10.1 Bodenschutz

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

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

6.10.2 Wasserdurchlässige Materialien

Die wasserdurchlässige Ausbildung von oberirdischen Stellplätzen, Zufahrten und Wege dient als Maßnahme zur Wasserdurchlässigkeit und Belüftung des Erdreichs.

Hierdurch werden im Sinne einer Minimierungsmaßnahme Bodenfunktionen erhalten oder wieder hergestellt.

6.10.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

6.10.4 Versickerung von Niederschlagswasser

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

6.10.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Vegetationsflächen und Bäume

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

Um eine Mindestbegrünung im Vorgarten zu steuern, wird eine Festsetzung getroffen. Dabei sind die Aufstellflächen der Feuerwehr zu beachten.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische und vorzugsweise klimaresiliente Arten zu wählen.

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

■ Dachbegrünung

Dachbegrünung dient der Flora und Fauna, dem Kleinklima, dem Schutzgut Boden und der Abflussverzögerung, darüber hinaus auch der Ortsbildgestaltung und wirkt einer Überhitzung im Plangebiet entgegen. Ihre Dachabdichtung ist aufgrund ihrer temperaturnivulierenden und UV-schützenden Wirkung in der Regel deutlich langlebiger als beispielsweise bei Kiesdächern. Eine gewisse Flexibilität wird zudem offengehalten dadurch, dass nicht alle Dachflächen zu begrünen sind.

Insgesamt entsteht eine mit dem geplanten Vorhaben kompatible hochwertige Eingrünung des Plangebietes, und ein angestrebter grüner Gebietscharakter. Zudem dienen die Grünfestsetzungen dem Mikroklima, wirken gesundheitlichen Gefahren durch Überhitzung entgegen und begünstigen eine angemessene Flora und Fauna. Eine zusätzliche Bepflanzung ist immer möglich.

■ Erhalt von Bepflanzungen

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

6.11 Artenschutzspezifische Maßnahmen

■ Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten mit warmen Licht und einer Farbtemperatur bis ~~3.000~~ 2.700 Kelvin) zu verwenden. Die Begrenzung der Abstrahlrichtung bei der Außenbeleuchtung nach unten dient dem Schutz der Insekten. LED's sind dabei energieeffizient und im Vergleich unterschiedlicher Leuchtmittel besonders insektenfreundlich.

■ Vögel

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage C-3) Festsetzungen getroffen.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit sind Abriss- und Sanierungsarbeiten, Rodungen und Gehölzrückschnitte nur innerhalb des Zeitraums 1. Oktober und Ende Februar zulässig.

Teil B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnquartier Buchenweg" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C-2).

2. Ziele der Planung

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

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Ausgestaltung neuer Baukörper sowie die Weiterentwicklung des Ortsbildes in diesem Bereich Wert gelegt.

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

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

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

■ Dachgestaltung

Die Festsetzung zur Dachform und -neigung sind aus der Vorhabenplanung bzw. dem allgemeinen Ortsbild nachempfunden.

Die Verwendung von glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Von der Festsetzung ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

Für die farbliche Dacheindeckung werden keine Vorschriften getroffen, es werden jedoch dem Ortsbild nachempfundene Dachfarben empfohlen. Von Farbeindeckungen in blau, violett und grün soll zum Schutz des Ortsbildes abgesehen werden.

~~Dachaufbauten richten sich nach der derzeit noch nicht rechtskräftigen Dachgaubensatzung der Gemeinde Weingarten. Diese befinden sich derzeit in Aufstellung und soll noch vor Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Kraft treten.~~

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

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet und zu Gunsten des Kleinklimas sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Gartenfläche und Beete. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden sogenannte "Steingärten" nicht zugelassen.

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

3.3 Werbeanlagen

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

3.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sieht vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohneinheit lediglich ein geeigneter Kfz-Stellplatz herzustellen ist. Diese Regelung wird jedoch für das Plangebiet als nicht dem tatsächlichen Bedarf an Kfz-Stellplätzen entsprechend bewertet. Zudem wird die ÖPNV-Situation im Ortsteil Waldbrück als nicht optimal angesehen.

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

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

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

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

Aufgrund der Festsetzung von sozialgeförderten Wohnraum wird eine andere Regelung im WA 1 getroffen.

Teil B - 3 Umweltbelange

Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen insgesamt 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 Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem wird nicht ersichtlich, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet bereits bebaut ist, an Bestandsflächen angebunden wird und Freibereiche gesichert werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Beeinträchtigungen und Auswirkungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan, die der Planung entgegenstehen könnten, werden aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzungen nicht erwartet. Der Fachbeitrag Artenschutz (Anlage C-3) lässt keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist, zumal größere Erholungs- und Freiflächen in der Umgebung vorhanden sind. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegen-

stehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Nutzung in Anlehnung an die umgebende Bebauung.

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

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

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

Teil C - 1 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	505
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	3.165
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	876
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	410
Summe	4.956

Tab. 1: Kenndaten der Planung

Teil C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil C - 3 Fachbeitrag Artenschutz

Teil C - 4 Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz

Teil C - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

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

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung

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

Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 46)

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

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

Wasserhaushaltsgesetz

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

Wassergesetz für Baden-Württemberg

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

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

TA Lärm

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Wohnquartier Buchenweg”

1	Aufstellungsbeschluss	
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
2	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
3	Satzungsbeschluss	
3.1	Abwägungsentscheidung	am
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	
4.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Wohnquartier Buchenweg”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

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

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Wohnquartier Buchenweg” 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

Teil B **Begründung**

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

Anlagen

- C - 1 Kenndaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3 Fachbeitrag Artenschutz
- C - 4 Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz
- C - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 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

Weingarten, den

Eric Bänziger, Bürgermeister