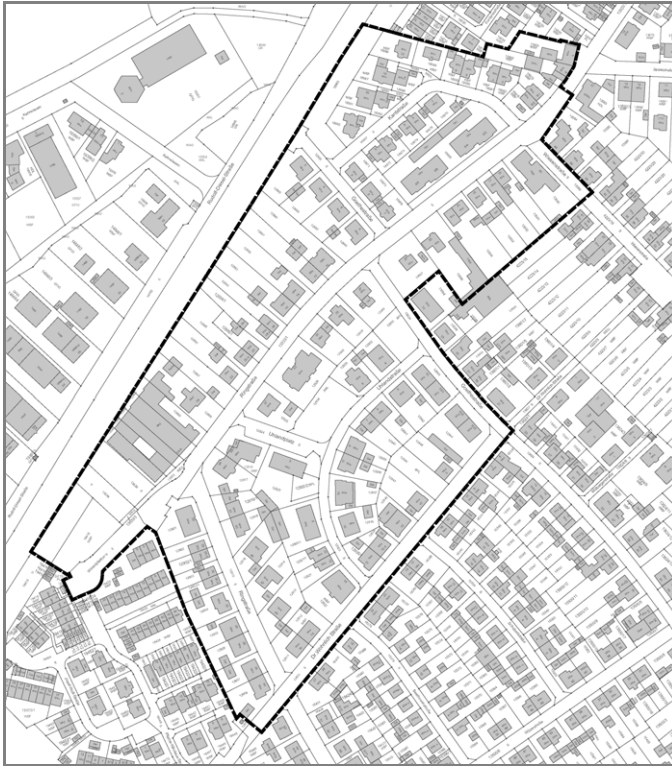


Gemeinde Weingarten (Baden)

# Bebauungsplan Nr. 13 “Hinterdorf / Vorderes Winkelfeld Teil I” - 12. Änderung

– Fassung zur frühzeitigen Beteiligung –



Karlsruhe  
März 2022

Gemeinde Weingarten (Baden)

# Bebauungsplan Nr. 13 “Hinterdorf / Vorderes Winkelfeld Teil I” - 12. Änderung

– Fassung zur frühzeitigen Beteiligung –

## Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (RgBm.)

M.Sc. Erika Bierich (Stadtplanerin)

M.Eng. Martina Marek

## Verfasser

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

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Gemeinde Weingarten (Baden)

im März 2022

## 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, Vermerke

### Teil B Begründung

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

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Im WA (WA 1/WA 1a/WA 2/WA 2a/ WA 3) sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 1.2 Erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung, § 1 Abs. 10 BauNVO)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind Erneuerungen, Modernisierungen und Sanierung der genehmigten Gebäude allgemein zulässig. Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen des Gewerbebetriebs sind unzulässig.

### 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,

insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Durch wasserdurchlässige Stellplätze oder Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche um weitere 0,1, wenn Stellplätze mit begrünten Belägen mit einem Fugenanteil von mindestens 25 % oder Tiefgaragendächer intensiv begrünt 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) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt zwischen der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dachhaut am Gebäudefirst oder Attika.

Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefassade. Ergibt 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 beträgt die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH) maximal 1,00 m.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird gemessen:

- ▶ Für die Bebauung in der ersten Reihe: von Hinterkante Gehweg bis zur Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden.

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

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

### **1.5 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

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

Innerhalb der Fläche mit Fremdkörperfestsetzung darf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan dargestellte Lärmschutzanlage "Lärmschutzwand" verzichtet werden, so lange der vorhandene Gewerbebetrieb besteht. Bei Nutzungsaufgabe und Nutzungsänderung zu einer Wohnnutzung muss diese aus Lärmschutzgründen errichtet werden.

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

#### **1.6.1 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

##### WA 1/1b/2/3

offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet. Dabei darf die Länge der Hausformen höchstens 50 m betragen.

##### WA 1a

abweichende Bauweise 'a1' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise 'a' gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge der Hausformen höchstens 30 m betragen darf.

### WA 2a

abweichende Bauweise 'a2' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise 'a2' gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge der Hausformen mindestens 90 m betragen muss.

### **1.6.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die rückwärtige überbaubare Grundstücksfläche, die durch die Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der baulichen Anlagen von der überbaubaren, direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksfläche der ersten Baureihe getrennt ist, definiert die zweite Baureihe.

Bei überbaubaren Flächen (Baufenstern), die sowohl die 1. Baureihe (Vordergebäude) als auch die 2. Baureihe (rückwärtiges Gebäude) einschließen, ist ein Mindestabstand zwischen Vordergebäude und rückwärtigem Gebäude von 6,0 m gemessen von der jeweiligen Außenwand, einzuhalten (siehe Anlage 1).

Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen, die mit der Hauptnutzung verbunden sind, sind bis zu einer maximalen Tiefe von 3,20 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Eine Überdachung der Terrassen ist zulässig.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, siehe hierzu 1.12.5 Dachbegrünung.

### **1.6.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der Hauptgebäude muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtungen entsprechen, soweit diese dort festgesetzt ist.

Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

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

Oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das



Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen auch in den Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (siehe hierzu auch 1.12.5 Dachbegrünung).

Nebenanlagen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m an der höchsten Stelle und einer Grundfläche bis 15,00 m<sup>2</sup> können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Höhe dieser Nebenanlagen wird auf die natürliche Geländeoberkante (GOK) bezogen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze - Vorgartenzone - sind pro Grundstück maximal eine Zufahrt mit einer max. Breite von 4 m erlaubt. Werden zwei Stellplätze oder Garagen unmittelbar nebeneinander angeordnet, so erhöht sich die Zufahrtsbreite auf max. 6 m.

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

Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebädefassade anzubringen. Diese haben einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Nachbargrundstücksgrenze einzuhalten. Bei Gebäuden, die an der hinteren Baugrenze errichtet werden, sind Wärmetauscher ausnahmsweise unmittelbar an der hinteren Hauswand (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) zulässig, wenn weiterhin ein Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze eingehalten wird.

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

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

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

Die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist zugunsten der Gemeinde Weingarten und den öffentlichen Versorgungsträgern zu belasten.

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

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Versorgung mit Strom sowie zusätzlich dazu Vegetationsflächen und Fußwege zugelassen.

### **1.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist ein Spielplatz mit Spielgeräten und Spielplatzmöblierungen und Bepflanzungen zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "LSW" ist der bestehende Lärmschutzwall und die Bepflanzung darauf zu erhalten. Von einem Lärmschutzwall kann abgesehen werden, wenn diese durch eine Lärmschutzwand ersetzt wird und die Immissionsrichtwerte dadurch weiterhin eingehalten werden können.

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

#### **1.12.1 Bodenschutz**

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

#### **1.12.2 Wasserdurchlässige Materialien**

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

### 1.12.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

### 1.12.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmen Licht in insektendichten Lampengehäusen mit gerichteter Abstrahlung nach unten vorzusehen.

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

#### ▪ Vegetationsflächenanteil und Bäume

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

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind entweder ein einheimischer Baum oder zwei einheimische Sträucher anzupflanzen. Der Bestand ist zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Begrünung von mind. 5 % der Gesamtfläche vorzunehmen.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche Ringstraße sind mindesten 20 Bäume zu erhalten oder anzupflanzen.

Bei den Pflanzungen ist eine standortgerechte heimische Vegetation zu wählen. Für die Neupflanzungen wird die Auswahl nach der Pflanzauswahlliste (siehe unter Hinweise A-5) empfohlen.

#### ▪ Dachbegrünung

Garagen, Nebenanlagen und Carports 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.

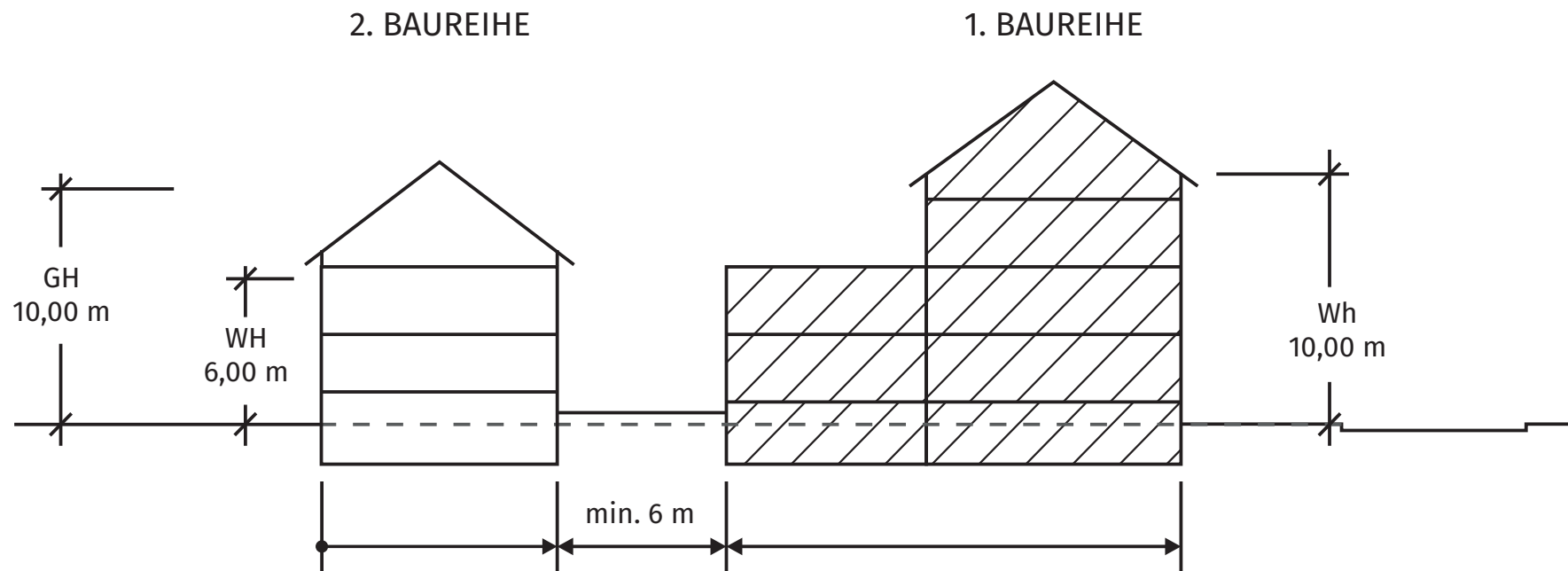
Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Substrataufbau der Tiefgaragendächer muss dabei mindestens 40 cm betragen.

Dächer der Hauptgebäude im WA 1a sind, wenn sie als Flachdach bzw. als Dach mit einer Dachneigung von 0°-7° ausgeführt werden, zu begrünen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Verkehrs- und Erschließungsflächenflächen, (Dach-)Terrassen, Dachfensterflächen und Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ohne Aufständering.

- **Erhalt von Bepflanzungen**

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



Systemschnitt Ringstraße

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

#### 2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als 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 Holz und Glas sowie 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 Fenster, Photovoltaik- und thermische Solaranlagen, unzulässig.

#### 2.1.2 Dachgestaltung

##### ▪ Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen, Dachformen und Firstrichtung (Stellung der baulichen Anlagen) sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben. Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei Vordächern und Wintergärten sind zusätzlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 15° zugelassen.

Dächer von Doppelhäusern müssen in ihrer Firstrichtung, Dachform und Dachneigung gleich sein. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der allgemein zulässigen Dachneigung von 25° bis 45° zulässig, soweit Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden. Die Wand- und Gebäudehöhen bei Doppelhäusern dürfen sich maximal um 1,0 m unterscheiden. Die maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

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

Auf die Pflicht zur Dachbegrünung bei Hauptdächern im WA 1a, (Tief-)Garagen, Nebenanlagen und Carports unter Teil A-1, 1.12.5 wird verwiesen.

### ▪ Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Als Dachaufbauten sind zulässig:

- ▶ Schleppegauben (siehe Anlage 1.1)
- ▶ Giebelgauben, Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser (siehe Anlage 1.2)
- ▶ Dreiecksgauben (siehe Anlage 1.3)

Die Summe der einzelnen Dachaufbauten kann bis max. 6/10 der Fassadenbreite betragen, ein Zwerchhaus darf jedoch max. 4/10 der Fassadenbreite der jeweiligen Gebäudeseite aufweisen. Von der Giebelseite (Ortgang) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First sowie zum unteren Dachabschluss beträgt mindestens zwei Ziegelreihen. In der Dachfläche übereinander liegende Dachgauben sind nicht zulässig.

### ▪ Solaranlagen

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

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

### 2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

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

### 2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

### 2.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

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



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

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

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

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss (bis Oberkante Decke über EG) zulässig. Sie dürfen Bauelemente nicht überlagern. Die Gesamthöhe darf 0,6 m nicht überschreiten. Schriftzüge 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)

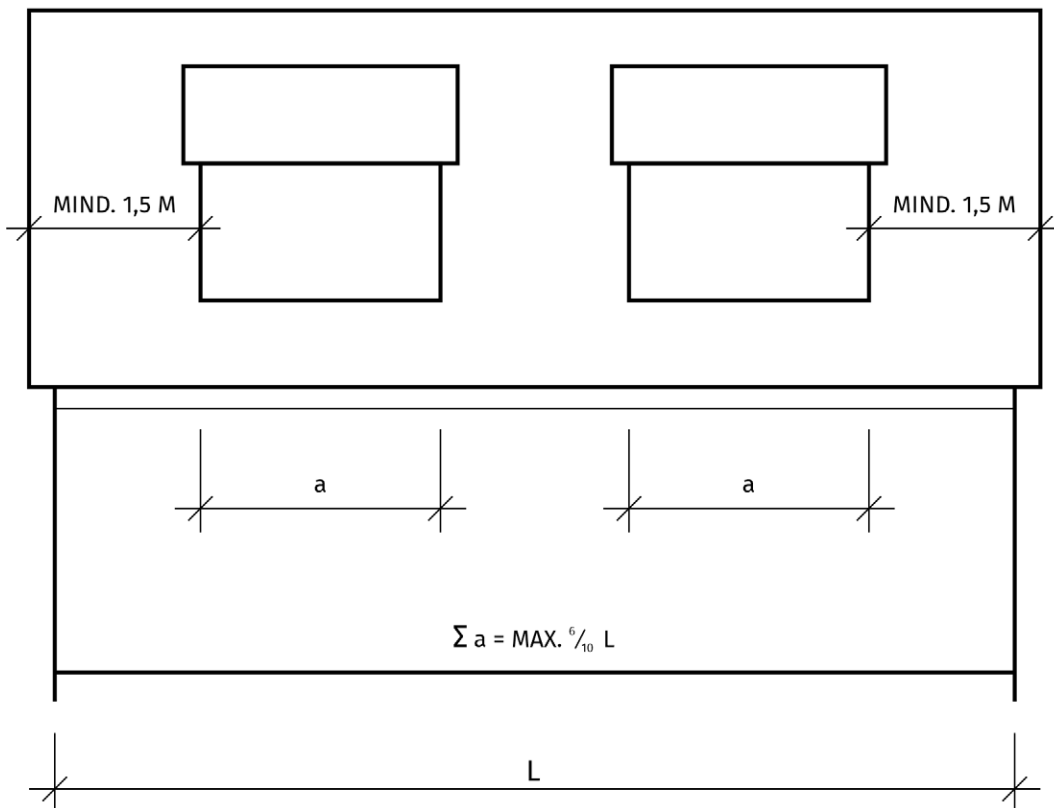
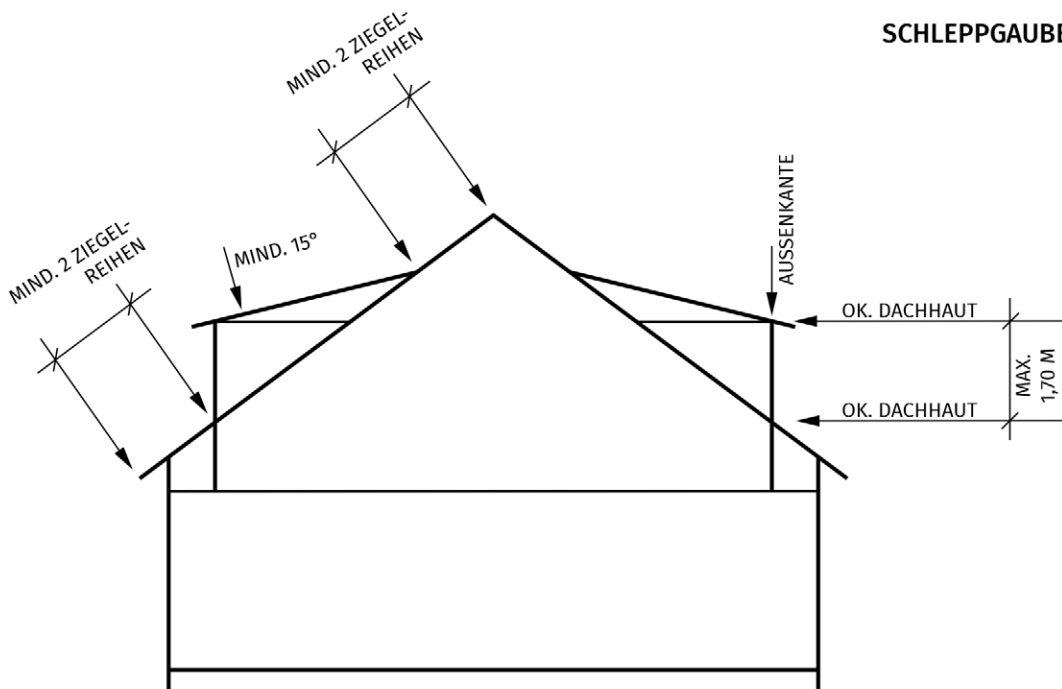
Je Wohneinheit mit bis zu 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Je Wohneinheit mit mehr als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und ein Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist diese aufzurunden.

Der Stellplatznachweis für Wohngebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten ist zwingend in Tiefgaragen nachzuweisen.

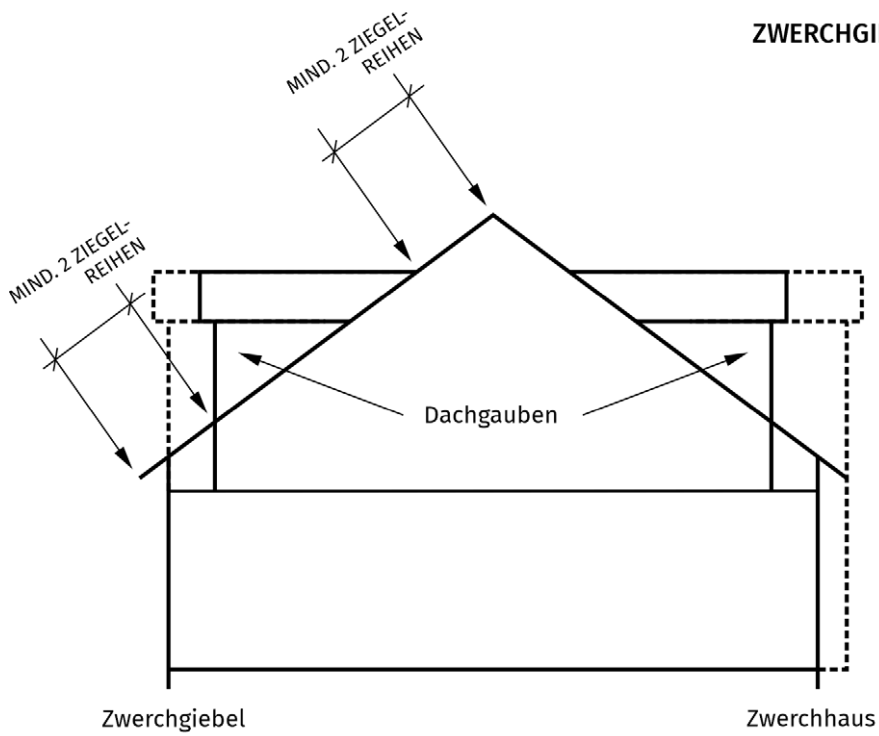
**Anlage 1.1**

**SCHLEPPGAUBE**

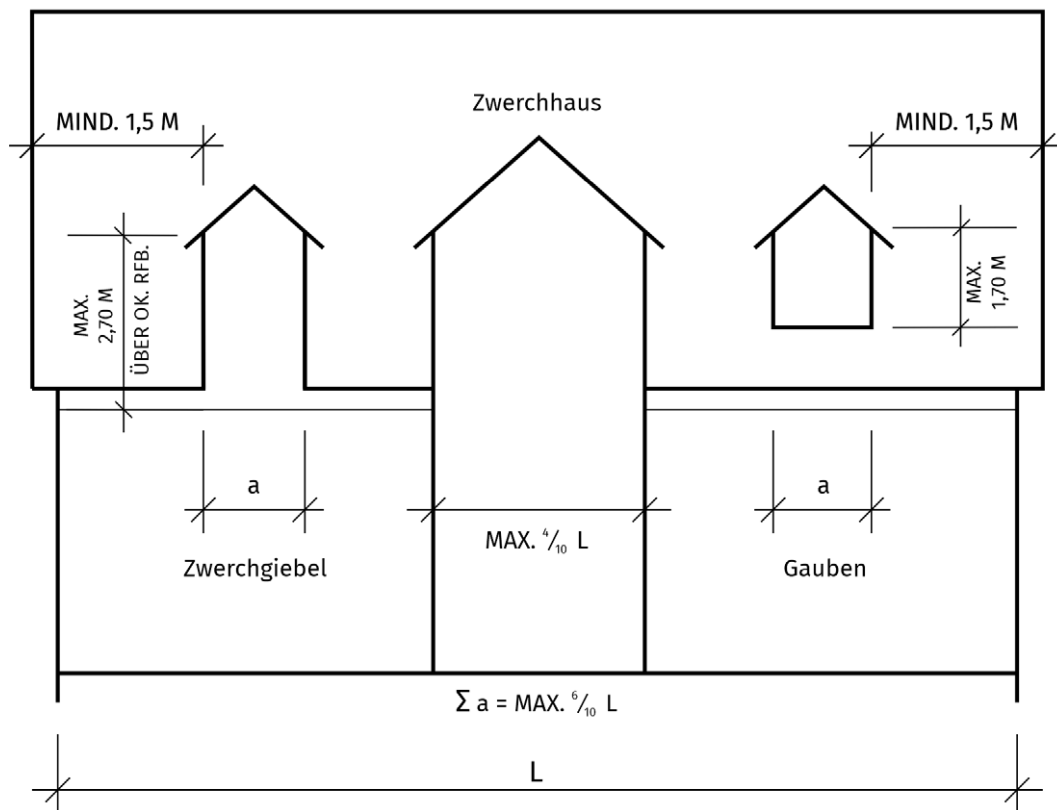


**Anlage 1.2**

**ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER  
DACHGAUBEN**

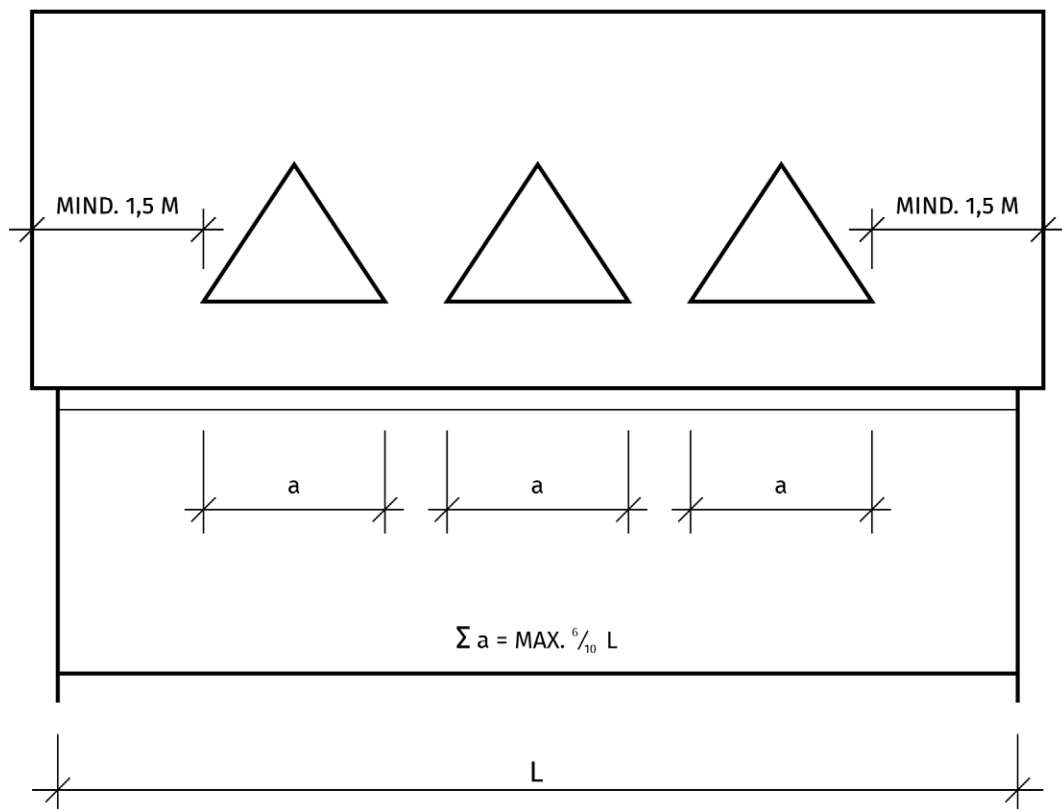
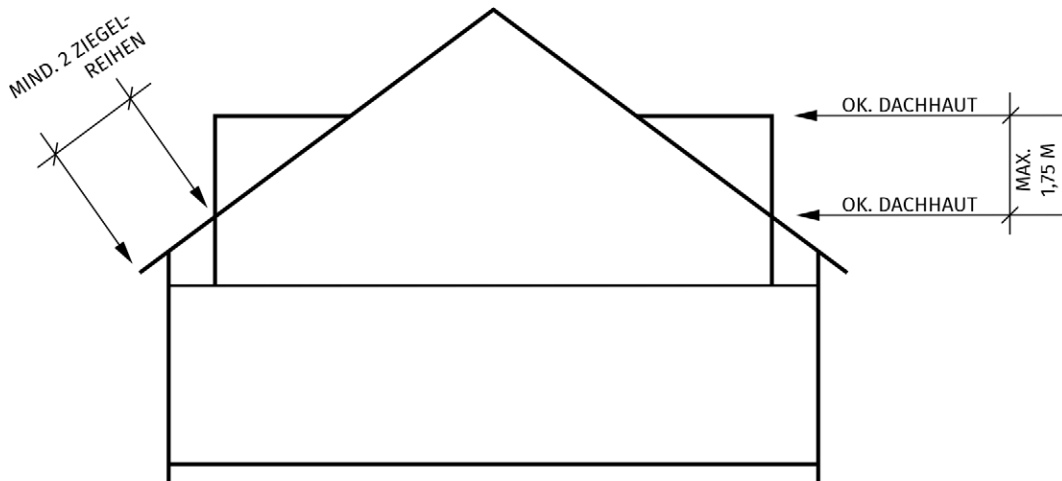


DACHNEIGUNG  
GAUBE  $\geq 25^\circ$



**Anlage 1.3**

**DREIECKSGAUBE**



# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

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

### **Baugründung**

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) zum restlichen Plangebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

### **Archäologische Funde**

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG und auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

### **Kampfmittelbeseitigung**

Trotz der bereits umfangreich vorhandenen Bebauung ist aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, eine Kampfmittelfreiheit nicht gesichert. Es ist daher ratsam, im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtsforschung durchzuführen. Die für die Auswertung benötigten Formulare können unter der Homepage [www.rp-stuttgart.de](http://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.

Für neu zu errichtende Gebäude sind sofern technisch möglich, gemäß § 74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO, für anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser Anlagen (z.B. Zisternen) zum Sammeln und Verwenden (z.B. als Gießwasser) herzustellen.

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

### **Hochwasser**

Nach dem Hochwasserschutzgesetz II liegt der Planbereich zum Teil innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiet (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b WHG) (HQ<sub>extrem</sub>).

Nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz ist in Hochwasser-Risikogebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen nur unter den dort genannten Bedingungen möglich.

### **Niederschlagswasser**

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

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

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



## Pflanzliste

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

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

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

Zur Auswahl stehen einheimische Bäume und Sträucher, wie beispielsweise:

Bäume:	Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ) Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> ) Hängebirke ( <i>Betula pendula</i> ) Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ) Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> ) Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> ) Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> ) Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> ) Feldulme ( <i>Ulmus minor</i> )
Obstbäume:	Hochstämme regionaltypischer Obstorten
Sträucher:	Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ) Gewöhnliche Hasel ( <i>Corylus avellana</i> ) Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> ) Echte Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> ) Purpurweide ( <i>Salix purpurea</i> ) Fahlweide ( <i>Salix rubens</i> ) Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> ) Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ) Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )

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

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

### **Artenschutz**

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

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

Folgende Maßnahmen sind daher bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

Gebäude sind vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich vorhandener europarechtlich geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch einen Biologen zu prüfen. Sind entsprechende Arten oder Stätten vorhanden, sind die Bauvorhaben solange zu verschieben bis die Jungtiere die Fortpflanzungsstätte verlassen haben bzw. die Ruhestätte nicht mehr besetzt ist. Da viele Tiere ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten häufig wechseln, sind zeitnahe nachweisbare und fachgerecht durchgeführte Einzelfallprüfungen vor den Eingriffen in jedem Fall erforderlich.

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

## 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.

# Teil B Begründung

## Teil B: Begründung

<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>29</b>
1. Anlass der Planung .....	29
2. Verfahren .....	29
3. Räumlicher Geltungsbereich .....	30
4. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	30
4.1 Landesentwicklungsplanung .....	30
4.2 Regionalplanung .....	30
4.3 Flächennutzungsplanung .....	31
4.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	31
5. Bestandsanalyse .....	33
5.1 Gelände .....	33
5.3 Erschließungssituation .....	33
5.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	36
6. Ziele der Planung .....	36
6.1 Grundzüge der Planung .....	36
6.2 Nutzungskonzept .....	37
6.3 Erschließungssituation .....	37
6.4 Ver- und Entsorgung .....	38
6.5 Grünordnung .....	38
6.6 Verkehrs- und Gewerbelärm .....	38
6.7 Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen .....	39
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>47</b>
<b>B - 3: Umweltbelange</b> .....	<b>52</b>

## B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Weingarten beabsichtigt das bestehende Baurecht im Plangebiet an zeitgemäße bauleitplanerische Gemeindeentwicklungsziele anzupassen. Der derzeit vorhandene Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen. Vor diesem Hintergrund soll die Planung unter anderem auf die im ISEK erarbeiteten städtebaulichen Planungsparameter zum Thema Höhenentwicklung angepasst werden. Zusätzlich wird der Bebauungsplan nach den vielen Teiländerungen nun als ganzheitliches Planwerk geändert und neu aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Planungsziel, die städtebauliche Verträglichkeit einer behutsamen und geordneten Nachverdichtung zu regeln und einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorzubeugen. Ebenso soll für den Bereich des bestehenden Gewerbebetriebs im Gebiet ein langfristiges, städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden. Um zukünftige Nutzungsoptionen im Plangebiet zu definieren und das Gebiet städtebaulich und funktional neu zu ordnen, ist die 12. Änderung des Bebauungsplanes "Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld - Teil I" erforderlich.

### 2. Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 93.015 m<sup>2</sup> und liegt innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Zur besseren Einbindung der Öffentlichkeit wird eine frühzeitige Beteiligung, trotz Möglichkeit auf Verzicht, durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 70.000 m<sup>2</sup> handelt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Die Summe der Fläche des allgemeinen Wohngebietes beträgt insgesamt ca. 72.130 m<sup>2</sup>. Somit beträgt die zulässige Grundfläche (bei einer GRZ von 0,4) insgesamt ca. 28.852 m<sup>2</sup>. Entsprechend der zulässigen Ausnutzung liegt die Gebäude-

grundfläche somit über der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> und deutlich unter dem oberen Schwellenwert von 70.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Dimensionierung der überbauten Fläche ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 88.437 m<sup>2</sup> mit den Flurstücken Nr. 12885 (Goethestraße), 12886, 12887, 12888, 12889, 12890, 12891, 12892, 12893, 12894, 12894/1, 12895, 12895/1, 12896, 12897, 12898, 12899, 12900, 12901, 12902, 12902/1, 12903, 12903/1, 12904, 12905, 12906, 12907, 12908, 12911, 12912, 12913, 12914, 12915, 12916, 12916/1, 12917, 12918, 12920, 12920/1, 12920/2, 12921, 12921/1, 12922, 12923 (Uhlandstraße), 12924 (Uhlandplatz), 12925, 12925, 12928, 12929, 12930, 12931, 12932, 12933, 12934, 12935, 12936, 12937, 12938, 12939, 12940, 12941, 12942, 12943, 12944, 12945, 12946, 12947, 12948, 13538, 13539, 13540, 13541, 13542, 13565, 13566, 13588 (Wiesenstraße), 13590, 13591, 13592, 13593, 13594, 13596, 13597, 18967 (Kantstraße), 18968, 18969, 18970, 18971, 18972, 18973, 18974, 18975, 18976, 18977, 18978, 18979, 18980, 18981, 18982, 18983, 18984, 18985, 18986, 18987, 18988, 18989, 18990, 18991, 18992 ganz sowie die Flurstücke Nr. 12910 (Ringstraße), 13501 (Dr.-Wohnlich-Straße), 13588 (Wiesenstraße), 13624 (Goethestraße), 13533/1 (Ringstraße), 18993 und 19419 teilweise. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) dargestellt.

### 4. Einordnung in übergeordnete Planungen

#### 4.1 Landesentwicklungsplanung

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

#### 4.2 Regionalplanung

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

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

#### 4.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im "Flächennutzungsplan 2030" des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, rechtsgültig 3. Juli 2021, als Wohnbaufläche im Bestand und im Südwesten des Plangebiet ein kleiner Teilbereich als gemischte Baufläche im Bestand ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### 4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb des seit 1964 rechtskräftigen Bebauungsplans "Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld Teil I" mit seinen 11 Änderungen (Änderungen von 1964 bis 1994) (Abb. 1). Nur die zwei nördlich angrenzenden Grundstücke der 12. Änderung sind derzeit als bauleitplanerisch unbeplant und nach § 34 BauGB einzustufen und sollen zum Lückenschluss mit eingebunden werden.



**Abb. 1:** Bebauungsplans "Hinterdorf/ Vorderes Winkelfeld Teil I"



Die Ursprungssatzung weist nur reine Wohngebäude mit im Erdgeschoss liegenden Ladengeschäften, die nur zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, aus. Mit der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 08.12.1965, wurde das Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Seither gab es in den weiteren Änderungen nur kleinere Überarbeitungen bis zur 9. Änderung (Abb. 2). Die 9. Änderung des Bebauungsplanes überplant bauplanungsrechtlich den nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches der im Ursprungsbebauungsplan keine Regelungen trifft. Hier wird ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet mit zwei- bis teilweise dreigeschossigen Gebäuden entlang der Ringstraße festgesetzt. Die zwei nördlich angrenzenden Grundstücke werden zur Abruf



**Abb. 2:** Bebauungsplans "Hinterdorf/ Vorderes Winkelfeld Teil I", 9. Änderung

Zudem liegt der südwestliche Teilbereich Bebauungsplanes innerhalb des Bebauungsplans "Südlich der Ringstraße" (rechtskräftig seit 2007), der im Überlagerungsbereich ein Mischgebiet festsetzt (Abb. 3).



**Abb. 3:** Bebauungsplans "Südlich der Ringstraße"

Der Bebauungsplan "Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld Teil I" - 12. Änderung ersetzt in den Überlagerungsbereichen die bestehenden Festsetzungen beider Bebauungspläne.

## 5. Bestandsanalyse

### 5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben und bebaut bzw. versiegelt.

### 5.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 06.12.2021), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50 und HQ100 vorhanden. Der südöstliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb eines geschützten Bereichs bei HQ100. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich teilweise innerhalb einer Überflutungsfläche von Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub><sup>1)</sup>).

### 5.3 Erschließungssituation

#### 5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage entlang der innerörtlichen und regionalen Hauptverkehrsstraße Ringstraße. Die Ringstraße bindet unweit des Plangebietes an die Bahnhofstraße an, die ebenso als wichtige Hauptverkehrsstraße fungiert. In unmittelbarer Nähe angebunden an die Bahnhofstraße befindet sich die Landstraße L559 in Richtung Bundesstraße 36 (B36). Darüber hinaus bindet die Ringstraße im Süden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wiederum an die L559 und an die Bundesstraße 3 (B 3) an. Somit ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über die B 3 ist Weingarten an das Oberzentrum Karlsruhe angebunden. Über die Bundesstraße 10 (B 10) ist über die Anschlussstelle Nord die Autobahn 5 (A 5 Frankfurt - Basel) zu erreichen. Es ist somit eine innerörtlich sowie überregionale Erreichbarkeit gegeben.

---

<sup>1)</sup> Statistisch gesehen ist das HQ<sub>extrem</sub> ein sehr seltenes Ereignis, und tritt seltener als 100 Jahre auf. Das HQ<sub>extrem</sub> berücksichtigt dabei auch das Szenario bei Versagen der Hochwasserschutzrichtungen.

Siehe Leitfaden "Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg", abgerufen unter: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/20122/39136/Leitfaden+Hochwassergefahrenkarten+in+Baden-W%C3%BCrttemberg.pdf/32948fc1-abde-e029-2bb9-3e34f1a46c3f?t=1620657569991> (Stand: 27.01.2022).

Im öffentlichen Straßenraum sind teilweise in der Ringstraße, in der Wiesenstraße sowie der nördlichen Goethestraße und Kantstraße seitliche öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Außerdem ist teilweise straßenbegleitendes Parken entlang mehrerer Straßen im Plangebiet vorzufinden. Im westlichen Bereich befindet sich zusätzlich eine öffentliche geschotterte Parkplatzfläche.

### **5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die Bushaltestelle "Umlandplatz" zu erreichen. Die Haltestelle wird von der Buslinie 120 (Weingarten - Staffort - Spöck und zurück), 121 (Blankenloch - Staffort - Weingarten - Jöhlingen) und 159 (Weingarten (/Wössingen) - Jöhlingen - Berghausen) bedient, die zum Teil auch den Bahnhof Weingarten ansteuern.

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

### **5.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

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

### **5.3.4 Ver- und Entsorgung**

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

## **5.4 Beschreibung der durchgeführten Erhebung**

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es die planerische und rechtliche Grundlage für die Sicherung und Entwicklung der bestehenden städtebaulichen Situation zu schaffen. Neben Regelungen über die Gebietstypologie, Baudichte und maßvolle Nachverdichtung soll auch die Gestaltung der Gebäude geregelt werden.

Damit die Bevölkerung diesen Planungsweg von Beginn an begleiten kann, wurde im Juni - Juli 2021 ein Fragebogen an alle Eigentümer im Geltungsbereich versendet. Dabei wurde zwischen Wohnen und Gewerbe unterschieden. Insgesamt nahmen 56 Eigentümer (Wohnen) und 6 Eigentümer (Gewerbe) teil. Durch die

Befragung soll zum einen die Aufmerksamkeit der Eigentümer darauf gerichtet werden, dass in diesem Bereich Planungen vorgenommen werden und zum anderen werden planungsrelevante Fragen aufgeworfen, um die konkreten Wünsche und Bedürfnisse der Betroffenen in den Planungsprozess einbinden zu können.

Zielstellung dieser Befragung war es, die derzeitige Wohn- und Gebäudesituation aus Sicht der Eigentümer zu erfassen und deren Vorstellungen über zukünftige Veränderungen im Bereich der Nutzung von Gebäuden und Grundstücksflächen zu erfahren. Darüber hinaus wurden allgemeine Fragen zur Zufriedenheit gestellt und Verbesserungsvorschläge aus Sicht der Bewohner aufgenommen.

Die Ergebnisse der Fragebogenaktion werden im Folgenden kurz dokumentiert:

- ▶ Innerhalb des Plangebiets ist überwiegend Wohnnutzung vorzufinden (82 %), nur wenige Eigentümer haben eine "landwirtschaftliche" bzw. gewerbliche Nutzung angegeben. Der Gewerbebetrieb im Südwesten des Plangebietes ist als nicht-wohnliche Nutzung im Plangebiet sehr präsent.
- ▶ Die Gebäudestruktur im Plangebiet ist relativ neu. Der bauliche Zustand der Haupthäuser, Hinterhäuser, Scheunen, Garagen und Gartenhäuser wird als gut bewertet. Lediglich ein Haus aus dem Jahr 1950 wird als schlecht bewertet und sollte somit durch umfangreiche Sanierung mit Umbaumaßnahmen modernisiert werden. Seit 2010 gibt es keine im Fragebogen rückgemeldeten Angaben zu Neubauten oder Modernisierungen von Gebäuden im Plangebiet.
- ▶ Bei den Befragten besteht zum Teil kein großes Interesse an Veränderungen auf dem Grundstück. Jedoch wollen einige zukünftig eine Photovoltaik-/Solaranlage auf dem Dach ihrer Garage/ Carport anbringen. Außerdem wünscht sich ein Teil der Befragten Veränderungen in Form von einem Dachausbau, einem Neubau auf Freiflächen oder einer Garage/ Carport.
- ▶ Die Wohn- und Lebensqualität innerhalb des Gebietes wird durchschnittlich als gut angesehen. Besonders auffallend ist jedoch die schlechte Bewertung des Durchgangsverkehrs und des Parkplatzangebots. Hierzu werden auch Wünsche und Anregungen der Befragten geäußert, den Verkehr zu reduzieren bzw. eine Verkehrsberuhigung zu realisieren und teilweise mehr Stellplätze auf den privaten Grundstück zur Verfügung zu stellen. Außerdem bewerten viele der Befragten den durch den im Planungsgebiet befindlichen Gewerbebetrieb entstehenden Lärm und Geruch, als besonders störend.

Die Informationen aus den Fragebögen dienen u.a. als Orientierungshilfe für die Grundzüge der Planung. Konkrete Wünsche der Betroffenen werden im Folgenden zum Teil mit dargestellt und somit im Planungsprozess mit aufgenommen. Die geäußerten Wünsche wurden soweit möglich berücksichtigt.

## 5.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

### 5.5.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Hauptsächlich ist Wohnnutzung in ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Satteldächern vorzufinden. Vereinzelt gibt es auch dreigeschossige Wohngebäude.

Westlich im Gebiet befindet sich eine Gewerbefläche einer Metallgießerei. Ein weiteres kleines Gewerbe befindet sich östlich im Plangebiet an der Ringstraße. Außerdem ist im Norden des Plangebiets ein Kindergarten vorzufinden.

Neben versiegelten Flächen sind auch Frei- und Grünflächen mit Bepflanzungen vorhanden, beispielsweise ist neben der bestehenden Metallgießerei eine private Grünfläche in Form eines kleinen Gartens vorhanden. An der Kreuzung Uhlandplatz - Uhlandstraße befindet sich außerdem ein Spielplatz.

### 5.5.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet wird nördlich, östlich, südlich sowie südwestlich überwiegend von einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit hauptsächlich Satteldächern umgeben. Nordwestlich vom Plangebiet befinden sich die Bahngleise und das dahinter liegende Gewerbegebiet Viehwiesen.

Östlich vom Plangebiet sind neben der Wohnbebauung vereinzelt gemischte/ gewerbliche Nutzungen, wie z.B. der gemeinnützige Verein Weingartner Musiktage Junger Künstler e. V und ein Gewerbe für Fenster- und Rollladenbau, vorhanden. Südlich vom Gebiet ist ein Kosmetikgeschäft zu finden.

## 6. Ziele der Planung

### 6.1 Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Grundlagen für die Sicherung und weitere Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld hergestellt werden. Durch die angestrebte behutsame Nachverdichtung im Innenbereich, werden weitere Flächenversiegelungen im Außenbereich vermieden. Planerisches Ziel ist es, die Verträglichkeit zukünftiger Planungen zu regeln und eine unkontrollierte sowie unmaßstäbliche Bauentwicklung vorzubeugen.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele beachtet werden:

- ▶ Schaffung zeitgemäßer Bebauungsvorgaben durch Fortentwicklung der Ortsstruktur.

- ▶ Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Regelung der Bebauung in zweiter Reihe.
- ▶ Regelungen bezüglich der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude, insbesondere im Bereich der Ringstraße.
- ▶ Die bauordnungsrechtliche Ordnung künftiger Planungen im Bereich des vorhandenen Gewerbebetriebes.
- ▶ Dauerhafte Sicherung des vorhandenen Grüngürtels in den hinteren Teilflächen der Grundstücke zur Erhaltung der Wohnqualität.
- ▶ Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.
- ▶ Regelung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den Baugrundstücken.

## 6.2 Nutzungskonzept

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen die vorhandene Wohnnutzung sowie die städtebaulich prägenden Baustrukturen erhalten bleiben. Hierbei soll bei zukünftigen Planungen die städtebauliche Verträglichkeit geregelt und einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorgebeugt werden.

Neben einer angemessenen Nachverdichtung in Bezug auf die Höhenentwicklung einer 3-Geschossigkeit entlang der Ringstraße, soll gleichzeitig die Bebauung in zweiter Reihe bei ausreichender Grundstückstiefe gewährleistet werden. Die Bebauung in zweiter Reihe soll in Maß und Kubatur der ersten Reihe untergeordnet sein. Dadurch wird in einer kontrollierten und behutsamen Nachverdichtung ein zeitgemäßes Wohnen langfristig sichergestellt.

Außerdem soll die künftige Planung des Gewerbebetriebs baurechtlich geordnet werden. Darüber hinaus sollen die Vorgartenzonen als Grünfläche zur Erhaltung der Wohnqualität sowie zur Aufwertung des Straßenraums gesichert werden. Zusätzlich soll eine Regelung der notwendigen privaten Stellplätze erfolgen.

## 6.3 Erschließungssituation

### 6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

An der bestehenden Situation werden keine Änderungen vorgesehen. Die Stellplatzverpflichtung auf den privaten Grundstücken wird erhöht.



### 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

### 6.3.3 Radverkehr und Fußgänger

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

## 6.4 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehende Wohnnutzungen sind bereits Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden.

## 6.5 Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits größtenteils überbaut. Die vorhandenen Gärten werden durch die Bewohner intensiv genutzt. Die Freiflächen der Baugebiete (innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) sind entsprechend der textlichen Vorschriften zu begrünen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsvorschriften ausgenommen. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren.

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung und der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist jedoch mit einer weiterhin hohen Versiegelung im Plangebiet zu rechnen. Der Bebauungsplan sichert zusammenhängende grüne Innenbereiche der Grundstücke. Da das Plangebiet jedoch auch bereits heute stark versiegelt ist, sind in diesem Zusammenhang nur geringfügige umweltrelevante Änderungen zu erwarten.

## 6.6 Verkehrs- und Gewerbelärm

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie eine Untersuchung des Gewerbelärms durchgeführt und als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

## 6.7 Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen sollen untergeordnet gegenüber der eigentlichen zulässigen Hauptnutzung sein. Zudem darf das aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen resultierende Verkehrsaufkommen die Wohnnutzung im Plangebiet und die umliegende Wohnnutzung nicht wesentlich belasten, also keinesfalls zu Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte, zu Parkraumdefiziten oder zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebiete, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinstaubminderung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, unterbunden und das Wohnquartier geschützt werden. Daher sind im Plangebiet Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig. Anlagen für Verwaltungen sollen sich bevorzugt in der Ortsmitte konzentrieren und werden deswegen ausgeschlossen. Die wertvollen Innenbereichsflächen sollen den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden.

### 6.7.2 Erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung)

Zur Sicherung der vorhandenen und genehmigten Metallgießerei im Plangebiet ist ein erweiterter Bestandsschutz in Form von zulässigen Modernisierungen und Sanierungen der genehmigten Gebäude festgesetzt, bis die Nutzung aufgegeben wird. Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen in eine andere gewerbliche Nutzung sind unzulässig.

### 6.7.3 Maß der baulichen Nutzung

#### ▪ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA von 0,4 entspricht den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet nach BauNVO, begrenzt die bauli-



che Verdichtung auf ein verträgliches Maß und ist umgebungsorientiert. Durch die Überschreitungsmöglichkeit durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 0,6 sowie zur Flexibilität in der Grundstücksgestaltung und Nachverdichtungsmöglichkeit um weitere 0,1 für notwendige wasserdurchlässige Stellplätze oder Tiefgaragen wird eine städtebauliche Verdichtung im Gebiet ermöglicht und gleichzeitig eine zu hohe Versiegelung verhindert.

#### ▪ Zahl der Vollgeschosse

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

Die zweigeschossigen Gebäude entlang der Ringstraße sollen – wie bereits auch schon in Teilen im Bestand vorhanden – auf drei Geschosse aufgestockt werden dürfen. Die rückwärtige zweite Reihe Bebauung, die bei besonders tiefen Grundstücken im Bebauungsplan ermöglicht wird, ist in der Geschossigkeit der ersten Baureihe untergeordnet. Aufgrund der Straßenbreite der Ringstraße wird eine Dreigeschossigkeit als städtebaulich verträglich erachtet. Die bauplanungsrechtlich bereits bestehende Dreigeschossigkeit im Plangebiet soll, unabhängig von der Lage auch weiterhin ermöglicht bleiben. Im sonstigen Gebiet soll ansonsten weiterhin die Zweigeschossigkeit bestehen bleiben bzw. in einigen Teilbereichen ermöglicht werden, in denen vorher bauplanungsrechtlich nur eingeschossige Gebäude zulässig waren. Auf die Grundsatzentscheidung zur Höhenentwicklung im Gemeindegebiet siehe nachfolgenden Punkt “Höhe baulicher Anlagen”.

#### ▪ Höhe baulicher Anlagen

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

Dabei wird in Teilbereichen eine höhere Gebäude- und Wandhöhe für Gebäude entlang der Ringstraße ermöglicht. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform und Dachneigung zu hohe Gebäude verhindern. Durch die vorhandene Straßenbreite der Ringstraße wird die Einbindung der Gebäude in die Umgebung als städtebaulich verträglich angesehen.

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

Im Rahmen der Grundsatzentscheidung zur Innenverdichtung und Nachverdichtungspotential in der Gemeinde wurde sich intensiv mit der Fortschreibung der städtebaulichen Entwicklungsperspektiven beschäftigt und u.a. auch über die allgemeine Erhöhung der Gebäudehöhen im gesamten Gemeindegebiet diskutiert.

Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die Wandhöhe in der ersten Baureihe sowie die Wand- und Gebäudehöhe in der zweiten Reihe im Rahmen der Nachverdichtung und Höhenentwicklung in bestimmten Teilbereichen des Gemeindegebietes, z.B. mit entsprechender Straßenbreite grundsätzlich erhöht werden kann. Dazu zählt auch das Plangebiet entlang der Ringstraße.

#### **6.7.4 Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der Sockelhöhe auf maximal 1,00 m bezogen auf die Höhenlage des öffentlichen Gehwegs sichert ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten und verhindert zu hohe Sockel. Im rückwärtigen Bereich soll die Bezugshöhe auch im Regelfall die Hinterkante Gehweg sein. Die Ausnahme bezieht sich auf den festgelegten unteren Bezugspunkt. Beispielsweise bei topographischen Unterschieden zwischen erster und zweiter Baureihe sollen hier explizit Ausnahmen zugelassen werden dürfen, die die konkrete Situation beachten und gegebenenfalls die natürliche Geländehöhe oder ähnliches als Bezugspunkt definieren. Diese Sonderfälle dürfen durch das Landratsamt mit der Zustimmung der Gemeinde erteilt werden.

#### **6.7.5 Bedingtes Baurecht**

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

Eine weitere bedingte Festsetzung wird im Bereich der Fremdkörperfestsetzung (Metallgießerei) getroffen. Für die derzeit bestehende gewerbliche Nutzung ist kein Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand zum Schienenverkehr notwendig. Bei Nutzungsaufgabe bzw. Nutzungsänderung zu einer Wohnnutzung muss diese jedoch aus Lärmschutzgründen errichtet werden.

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

#### **▪ Bauweise**

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und zusätzlich die bestehende sowie zukünftige Bebauung in ihrer Baustruktur gesichert.

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

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

Innerhalb der Baugrenzen werden 1. und 2. Baureihe teilweise durch Abgrenzung unterschiedlicher Wand- und Gebäudehöhen definiert. Um eine ausreichende Besonnung und Belüftung zu garantieren sowie eine bauliche Qualität zu schaffen, ist zwischen Vordergebäude und rückwärtigen Gebäude ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken, werden nicht überbaubare Grundstücksflächen im hinteren Bereich der Grundstücke ausgewiesen. Durch die Zulassung von überdachten Terrassen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität durch die verbesserte Nutzung des Gartens erzielt. Um dabei einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gartenbereichs entgegenzutreten, wird die maximale Tiefe der Terrassen begrenzt festgesetzt. Feste Überdachungen der Terrassen sind als Verschattung zugelassen. Wintergärten und Balkone sind zum Vermeiden einer unkontrollierbaren Versiegelung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht erlaubt, da dadurch der Baukörper ausgedehnt und damit Wohnfläche dazugewonnen wird.

Aufgrund bereits bestehender Geschosswohnungsbauten im Plangebiet und deren erhöhten Bedarf an Stellplätzen, dürfen Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, jedoch nur wenn diese begrünt werden und der Substrataufbau der Tiefgaragendächer mindestens 40 cm beträgt.

#### **▪ Stellung der baulichen Anlagen**

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraums entlang der Erschließungsstraßen und um eine einheitliche Ausrichtung neuer Baukörper in Anpassung an die bestehende Bebauung zum Straßenraum sicherzustellen wird die Stellung der baulichen Anlagen entsprechend der festge-

setzten Hauptfirstrichtungen definiert. Untergeordnete Nebenfirste dürfen dabei im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung stehen. Die Gebäudefronten entlang der Erschließungsflächen geben ein einheitliches Bild wieder und fassen den Straßenraum ein.

### **6.7.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen**

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen und weitere höhere Versiegelung der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und (Tief-)Garagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen dürfen abweichend davon auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke errichtet werden, wenn diese begrünt und einen Substrataufbau von mindestens 40 cm nachweisen können. Somit sollen insbesondere bei Geschosswohnungsbauten der Stellplatznachweis unterirdisch erfolgen um oderirdisch begrünte Flächen zu ermöglichen.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung und -gestaltung zu erreichen, sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, wenn die GRZ eingehalten wird.

Zur Sicherung von begrünten und nicht vollständig versiegelten Vorgartenbereichen, wird die Zufahrtsbreite und -anzahl begrenzt. Vorgärten, der Bereich zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze bzw. vordere Hauswand, dürfen im Maximum eine Zufahrtsbreite von 4 bzw. bei zwei nebeneinanderliegenden Stellplätzen/ Garagen 6 m betragen. Die Zufahrt auf das Grundstück hat über eine Zufahrt zu erfolgen.

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

Wärmetauscher sind mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze anzubringen, um negative Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft so weit wie möglich einzuschränken.

### **6.7.8 Verkehrsflächen**

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

### **6.7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

Das zugunsten der Gemeinde Weingartens und der öffentlichen Versorgungsträgern geschaffene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die Zugänglichkeit zu bestehenden Leitungen. Die Leitungsrechte müssen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

### **6.7.10 Fläche für Versorgungsanlagen**

Durch die Festsetzung der Fläche für die Versorgungsanlagen wird die bestehende Stromversorgung für das Gebiet weiterhin gesichert.

### **6.7.11 Öffentliche Grünflächen**

Der bestehende und im Gebiet erhaltenswerte Kinderspielplatz wird auch weiterhin bauplanungsrechtlich gesichert.

Die im Plangebiet bestehenden Lärmschutzwälle zur angrenzenden Schienenverkehrsstrecke werden als öffentliche Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Lärmschutzwall" gesichert. Diese dürften bei einer Einhaltung der Lärmrichtwerte durch eine Lärmschutzwand ersetzt werden. Bei einer Umnutzung und Zurechnung der Fläche zu den angrenzenden Grundstücken sind in diesen Bereichen nur zulässige Nebenanlagen nach 1.7 zulässig, ansonsten ist die Fläche als Vegetationsfläche zu nutzen.

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

#### **■ Bodenschutz**

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

#### **■ Wasserdurchlässige Materialien**

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die privaten Flächen für oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege – soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Zudem sollen somit u.a. die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden. Bei der Herstellung von dauerhaft wasserdurchlässigen oberirdische Stellplätzen, Zufahrten und Wege (Versickerungsbeiwert ( $k_f$ -Wert) von mind.  $2,7 \times 10^{-5}$  m/s) ist bei Einbau auf einen höhere Versickerungsbeiwert zu achten (z.B.  $5,4 \times 10^{-5}$  m/s), da sich die Flächen im Laufe der Zeit zusetzen können.

#### ▪ **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.

#### ▪ **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmen Licht in insektendichten Lampengehäusen mit gerichteter Abstrahlung nach unten vorzusehen.

Es werden z.B. LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur bis 3.300 Kelvin empfohlen. Die Festsetzung soll jedoch den aktuellen Stand der Technik berücksichtigen.

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

##### Vegetationsflächenanteil und Bäume

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes müssen nicht überbaute Grundstücksflächen als Vegetationsflächen angelegt werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Plangebiet wird eine Differenzierung für die Pflanzgebote bzw. -erhalte getroffen. Grundstücke kleiner als  $500 \text{ m}^2$  müssen entweder 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder 2 einheimische Sträucher angepflanzt bzw. erhalten werden. Größere Grundstücke je angefangene  $500 \text{ m}^2$ .

Um die bestehende Bepflanzung entlang der Ringstraße weiterhin zu sichern, müssen mindestens 20 Bäume erhalten oder angepflanzt werden.

Für die Baumpflanzungen werden die im Teil A-4 (Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke) gelisteten standortheimischen Arten empfohlen. Die in der Regel bzgl. der Fauna artenarmen Koniferen sind dabei aus

Gründen des Ortsbildes und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, sowie um ortsunübliche Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlingen) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese nicht als notwendige Anpflanzung angerechnet werden, damit die landschaftstypischen Pflanzenarten in ausreichenden Umfang etabliert werden können.

#### Dachbegrünung

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung der Tiefgaragen außerhalb der Baufenster sowie Flachdächer bei Hauptgebäuden im WA 1a sowie Garagen, Nebenanlagen und Carports festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Für den Fall, dass auf den Dachflächen Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie vorgenommen werden sollen, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung entbunden werden. Hiermit soll die Nutzung der Sonnenenergie begünstigt werden.

#### Erhalt von Bepflanzungen

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

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

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

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

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 "Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld Teil I" - 12. Änderung überein (s. Teil B-1, Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

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

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

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

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

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

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**

#### **Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung**

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

Für Doppelhäuser werden zur einheitlichen Gestaltung der Gebäudekubatur und Dachformen bzw. -neigung Vorschriften getroffen. Sie sollen aufeinander abgestimmt und gleich (bzw. bei der Wand- und Gebäudehöhe sehr ähnlich) sein um



ein einheitliches und ausgewogenes Siedlungsbild zu erreichen. Zudem sichern die Vorgaben eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Die Verwendung von engobierten, lackierten und glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Engobierte Materialien besitzen zum Teil mattglänzende bzw. glänzende Eigenschaften und werden aus diesen Gründen neben allgemein glänzenden Materialien explizit ausgeschlossen. 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 abgesehen werden.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung eine Dachbegrünung von Hauptgebäuden im WA 1a, bei Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und von Flachdächern bei Garagen, Nebenanlagen und Carports festgeschrieben.

#### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Durch die Zulässigkeit der Dachaufbauten wird eine Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht, die durch eine kontrollierte Aufstockung oder Umnutzung des vorhandenen Dachgeschosses zur Wohnfläche ein zeitgemäßes Wohnen gewährleistet.

#### Solaranlagen

Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen / Photovoltaikanlagen (Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energien) an die Dachneigung auszurichten.

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

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

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

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

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

### ▪ Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Zur einheitlichen Gestaltung der Straßenräume und zur Wahrung des Ortsbildes ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien der Einfriedungen eingeschränkt. Um der Siedlung einen offenen Charakter zu ermöglichen, dürfen Einfriedungen max. 1,00 m hoch sein.

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

## 7.5 Werbeanlagen

Angemessene Werbeanlagen sollen im Gebiet gestalterisch möglichst im Hintergrund, jedoch für die Gewerbetreibenden im Gebiet möglich bleiben. Bestehende größere Werbeanlagen haben einfachen Bestandsschutz.

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.

## 7.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Private Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Um eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum zu verhindern, wurde die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit, die mehr als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweist, auf 2 Stellplätze festgesetzt. Ausgenommen werden hiervon kleinere Wohnungen (bis zu 40 m<sup>2</sup>), die üblicherweise als Einpersonenhaushalte genutzt werden und bei denen daher ein Stellplatz als ausreichend erachtet wird.

Gefangene Stellplätze können einer Wohneinheit angerechnet werden, wenn ein weiterer nicht gefangener 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.

Um großflächig versiegelte Stellplatzbereiche bei Geschosswohnungsbauten im vorderen oder hinteren Bereich oberirdisch zu verhindern und begrünte Flächen zu ermöglichen, sollen Wohngebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten ihren Stellplatznachweis in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche erbringen.

# Teil B - 3 Umweltbelange

## B - 3: Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Da der Bebauungsplan im Innenbereich liegt, jedoch den unteren Schwellenwert überschreitet und den oberen Schwellenwert unterschreitet, bedarf es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGBs, die als Anlage zu B-3 Umweltbericht mit enthalten ist und die keine erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann im Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verzichtet werden.

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

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

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

Beeinträchtigungen und Auswirkungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan, die der Planung entgegenstehen könnten, werden aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzungen nicht erwartet. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-5) hingewiesen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt ebenfalls nicht vor.

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

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

## Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 13 "Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld Teil I", 12. Änderung

1	Merkmale des Bebauungsplans	
	Kriterien Anlage 2 BauGB zu § 13a BauGB	Überschlägige Beurteilung
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) setzt.	<p>Mit dem Bebauungsplan kann i.V.m. der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> (vgl. § 13a Satz 2 Nr. 2 BauGB) zugelassen werden.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ungefähr 9,3 ha, von der ca. 7,1 ha als Baugebiet festgesetzt werden soll. Entsprechend der zulässigen Ausnutzung liegt die zulässige Grundfläche somit über der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> und deutlich unter dem oberen Schwellenwert von 70.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im nördlichen Bereich planungsrechtlich überplant und überwiegend bebaut.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB möglich, wenn die Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt.</p>
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.	<p>Der <b>Regionalplan</b> stellt das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung dar.</p> <p>Im <b>Flächennutzungsplan</b> (FNP) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand und im Südwesten des Plangebiet ein kleiner</p>

1	Merkmale des Bebauungsplans	
	Kriterien Anlage 2 BauGB zu § 13a BauGB	Überschlägige Beurteilung
		<p>Teilbereich als gemischte Baufläche im Bestand ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung und keine Ziele der Flächennutzungsplanung entgegen.</p> <p>Gemäß den <b>Hochwassergefahrenkarten</b> des Landes Baden-Württemberg sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50 und HQ100 vorhanden. Der südöstliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb eines geschützten Bereichs bei HQ100. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich teilweise innerhalb einer Überflutungsfläche von Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>).</p>
1.3	<p>Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.</p>	<p>Die nachhaltige Entwicklung wird dahingehend gefördert, dass eine Nachverdichtung in einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche ermöglicht wird.</p> <p>Ein Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt bzw. es wird eine weitere Versiegelung in momentan unbebauten Flächen ermöglicht. Der Bebauungsplan sichert vor allem im rückwärtigen Bereich unbebaute Vegetationsflächen und setzt Pflanzgebote fest. In diesem Zusammenhang wird eine behutsamen Nachverdichtung ermöglicht und gleichzeitig wertvolle grüne Innenbereiche bzw. rückwärtige Grundstücksbegrünungen gesichert, welches eine nachhaltige Entwicklung darstellt-</p> <p>Relevante gesundheitsbezogene Auswirkungen der Bebauungsplanung sind nicht ersichtlich.</p>



1		
Merkmale des Bebauungsplans		
	Kriterien <small>Anlage 2 BauGB zu § 13a BauGB</small>	Überschlägige Beurteilung
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme.	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine relevanten umweltbezogenen bzw. gesundheitlichen Probleme erwartet, da es sich um ein baulich geprägtes Bestandsgebiet im Innenbereich handelt, dessen Nutzungscharakter nicht wesentlich geändert werden soll. Die Umwelt wird gegenüber der gegenwärtigen Situation nicht wesentlich stärker belastet.
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften hat der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren keine Bedeutung.
2		
Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
	Schutzgut/Gebiet	Merkmale der möglichen Auswirkungen
2.1	Schutzgüter	
2.1.1	Fläche / Boden	<p>Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Ein Großteil der Fläche ist bereits versiegelt. Für die noch unbebaute Fläche im Südwesten des Plangebietes gibt es eine bauliche Vorprägung aus der Umgebung. Durch den Bebauungsplan soll im Plangebiet die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt auf 0,4 begrenzt werden. Der Bebauungsplan sieht nicht überbaubare Grundstücksflächen vor, die als Vegetationsfläche anzulegen sind.</p> <p>Es besteht keine besondere Sensibilität des betroffenen Gebietes für das Schutzgut Fläche/Boden, es sind keine relevanten kumulativen Auswirkungen, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen, kein besondere Risiken für die Umwelt und den Men-</p>

2		Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete
	Schutzgut/Gebiet	Merkmale der möglichen Auswirkungen
		<p>schen erkennbar.</p> <p>Fazit: Keine erhebliche Beeinträchtigung.</p>
2.1.2	Wasser	<p>Aufgrund der bestehenden großflächigen Überbauung und Versiegelung nimmt das Plangebiet eine geringe Funktion für die Grundwasserregeneration wahr. Hintere Grundstücksbereiche werden von einer Überbauung geschützt, und ermöglichen somit trotz Nachverdichtungsmöglichkeit nur einen geringen Verlust an Infiltrationsfläche für die Grundwasserneubildung. Es besteht keine besondere Sensibilität des betroffenen Gebietes trotz teilweiser Lage im geschützten Bereich bei HQ100 sowie HQ<sub>extrem</sub>, es sind keine relevanten kumulativen Auswirkungen, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen, kein besondere Risiken für die Umwelt und den Menschen erkennbar.</p>
2.1.3	Luft / Klima	<p>Durch die Möglichkeiten wird geringfügig Einfluss auf das Mikroklima genommen. Jedoch erfolgt aufgrund der Sicherung von grünen Bereichen keine wesentliche Beeinträchtigung.</p> <p>Das Bestandsgebiet ist bereits überwiegend versiegelt und bebaut. Grünflächen und Gehölze tragen zur langfristigen Sicherstellung eines positiven Mikroklimas bei. In diesem Zusammenhang stellt die Erhaltung bzw. Ergänzung dieser Grünstrukturen und die Vermeidung einer zu starken Nachverdichtung ein wesentliches städtebauliches Entwicklungsziel dar.</p> <p>Die Versiegelung, Überbauung und der Flächenverlust durch Nachverdichtung haben im Einzelnen für die Umweltvorsorge keine relevanten Auswirkungen auf das Kleinklima. Aufgrund der</p>

2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	
	Schutzgut/Gebiet	Merkmale der möglichen Auswirkungen
		<p>Lage werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft erwartet.</p> <p>Lärmbelastung / Veränderung der Lufthygiene: Es besteht eine Vorbelastung mit Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. Durch die Planung kommt es zu keiner zusätzlichen Belastung, langfristig wird die Situation im Gebiet durch einen Wegfall der Metallgießerei im Gebiet verbessert. Somit werden keine für das Thema der UVP-Pflicht relevanten negativen Veränderungen aufgrund der Bebauungsplanung erwartet.</p> <p>Eine besondere Sensibilität des betroffenen Gebietes und seiner unmittelbaren Nachbarschaft ist nicht vorhanden.</p> <p>Es sind keine relevanten kumulativen Auswirkungen, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen, keine besondere Risiken für die Umwelt und den Menschen erkennbar und zu erwarten.</p>
2.1.4	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Das Plangebiet ist bereits vorgeplant und bebaut. Insgesamt wird der für die noch unbebaute Fläche aufgrund der Vorprägung von der Umgebung keine besondere Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt zugeschrieben. Die Fläche wird durch eine Erschließungsstraße, Wohnbebauung und einem Lärmschutzwall begrenzt.</p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die der dauerhaften Realisierbarkeit der Planung entgegenstehen, werden unter Beachtung des Artenschutzes nicht ausgelöst.</p>

2		Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete
	Schutzgut/Gebiet	Merkmale der möglichen Auswirkungen
		Es ist keine besondere Sensibilität des betroffenen Gebietes vorhanden und keine relevanten kumulativen Auswirkungen, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen, kein besondere Risiken für die Umwelt und den Menschen erkennbar und zu erwarten.
2.1.5	Landschaft	<p>Das Landschaftsbild ist bereits durch die bestehende Nutzung geprägt. Die Geschossigkeit wird entlang der Ringstraße erhöht, was als städtebaulich verträglich eingestuft wird. Mit der geplanten Nachverdichtung ist keine wesentlichen Änderung und damit Verschlechterung des Landschaftsbildes zu erwarten.</p> <p>Es besteht keine besondere Sensibilität des betroffenen Gebietes und es sind keine relevanten kumulativen Auswirkungen sowie keine grenzüberschreitenden Auswirkungen erkennbar.</p>
2.1.6	Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung	<p>Lärmbelastung / Veränderung der Lufthygiene: es werden durch die Bebauungsplanänderung keine für das Thema der UVP-Pflicht relevanten negativen Veränderungen aufgrund der Bebauungsplanung erwartet.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits durch bestehende Nutzungen und das Verkehrsaufkommen auf den Straßen und Schienen vorbelastet.</p> <p>Keine besondere Sensibilität des betroffenen Gebietes, der Belang 'gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse' hat keine relevanten kumulativen Auswirkungen, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen, keine besonderen Risiken für die Umwelt und den Menschen.</p>

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
	Schutzgut/Gebiet	Merkmale der möglichen Auswirkungen
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	Das Plangebiet weist keine denkmalgeschützten Objekte und sonstige Sachgüter auf. Keine Betroffenheit.
2.2	Besonders geschützte Gebiete	
2.2.1	Natura-2000-Gebiete	Keine Betroffenheit.
2.2.2	Naturschutzgebiete	Keine Betroffenheit.
2.2.3	Nationalparke	Keine Betroffenheit.
2.2.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Keine Betroffenheit.
2.2.5	Gesetzlich geschützte Biotope	Keine Betroffenheit.
2.3.6	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	<p>Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht festgesetzt oder geplant. Es sind keine Gewässer und Überschwemmungsgebiete innerhalb des Plangebiet vorhanden.</p> <p>Teilweise Lage im geschützten Bereich bei HQ100 und im HQ<sub>extrem</sub>. Da es sich überwiegend um ein bereits bebautes und versiegeltes Bestandsgebiet im Innenbereich handelt und durch die geplante Nachverdichtung der bereits bestehende Nutzungscharakter nicht oder nur unwesentlich geändert werden soll, sind keine erkennbaren Auswirkungen zu erwarten.</p>
2.3.7	Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	Keine Betroffenheit.
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte.	Keine Betroffenheit und keine erkennbaren Auswirkungen.

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
	Schutzgut/Gebiet	Merkmale der möglichen Auswirkungen
2.3.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft wurden.	Keine Objekte oder Hinweise darauf im Plangebiet vorhanden. Somit keine negative Betroffenheit durch die Planung erwartet.

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	71.225
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	17.970
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich'	180
Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität'	45
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz'	1.180
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall"	2.415
<b>Gesamt</b>	<b>93.015</b>



# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 6 Städtebauliches Konzept

# Teil B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

### 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### 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)

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

### 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 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

### Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

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

### Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) m.W.v. 01.10.2021

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

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

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

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), 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 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

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

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan Nr. 13 und den örtlichen Bauvorschriften "Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld Teil I", 12. Änderung

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	16.12.2019
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
<b>2</b>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	
<b>3</b>	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	
3.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
<b>4</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
<b>5</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO	am	

## **Satzung zum Bebauungsplan Nr. 13 sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld Teil I”, 12. Änderung**

Aufgrund

### § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

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 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

und

### § 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

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

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan Nr. 13 “Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld Teil I”, 12. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

### § 2 Inhalt

#### **Teil A Bestandteile**

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

#### **Teil B Begründung**

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

### **Anlagen**

- B - 4     Kenndaten der Planung
- B - 5     Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6     Städtebauliches Konzept
- B - 7     Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

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

### § 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld Teil I" und seine 11 Änderungen sowie der Bebauungsplan "Südlich der Ringstraße" werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 "Hinterdorf/Vorderes Winkelfeld Teil I", 12. Änderung und der örtlichen Bauvorschriften dazu nach Inkrafttreten ersetzt.

### § 5 Inkrafttreten

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

### Bestätigungen

Ausfertigung:

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

Gemeinde Weingarten (Baden)

Weingarten, den .....

Eric Bänziger, Bürgermeister