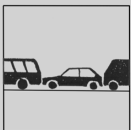
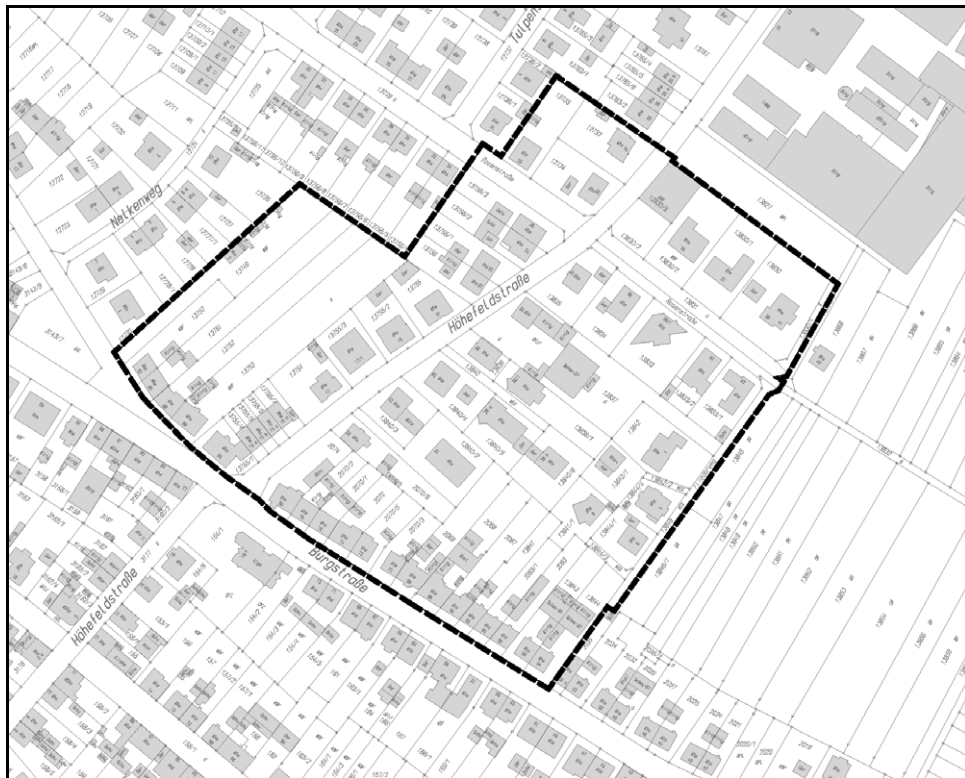


Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 69

"Höhefeldstraße/Burgstraße"

- Fassung zur frühzeitigen Beteiligung -



Karlsruhe
Mai 2018

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 69

"Höhefeldstraße/Burgstraße"

- Fassung zur frühzeitigen Beteiligung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (RgBm.)

M.Sc. Erika Bierich

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Weingarten (Baden)
im Mai 2018

Inhalt

Teil A Bestandteile

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

Teil B Begründung

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

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Schall
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung zum
Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Höhefeld-
straße/Burgstraße"

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 der Planzeichnung bedeutet:

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

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

Ebenso sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

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

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO beschriebenen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

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

MD 1/2 = Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

Im Dorfgebiet sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 4 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- ▶ Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- ▶ Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- ▶ sonstige Wohngebäude,

- ▶ Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe,
- ▶ Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und soziale Zwecke.

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und Nr. 9 BauNVO beschriebenen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen.

Nicht zulässig sind ebenso die nach § 5 Abs. 3 beschriebenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- ▶ Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Ebenso nicht zulässig sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

MI 1 = Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe,
- ▶ Anlagen Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO beschriebenen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen,
- ▶ Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässig sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO beschriebenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- ▶ Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

Ebenso nicht zulässig sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (A-3) festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des gesamten Plangebiets sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäude (Gh) und die maximal zulässige Wandhöhe (Wh) ist 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.

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.

1.3 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: von Oberkante natürlichem Gelände bis zur Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden.

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

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

1.4.1 Bauweise

WA1/WA2:

abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 30 m betragen.

MD1/MD2:

geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Ausnahmsweise darf auch mit einer Seite des Gebäudes auf einer seitlichen Grundstücksgrenze gebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand (einseitige Grenzbebauung) einzuhalten, wenn zu allen anderen Seiten der bauordnungsrechtliche Grenzabstand eingehalten wird.

MI1:

offene Bauweise, nur Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet.

1.4.2 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 Nutzungen von der überbaubaren, direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzende 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).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenflächen und sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten und Fußwege zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze - Vorgartenzone - sind Zufahrten von max. 4 m Breite erlaubt. Werden zwei Stellplätze oder Garagen unmittelbar nebeneinander angeordnet, so erhöht sich diese Breite auf max. 6 m.

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. Wintergärten und Balkone innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig. Zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Terrassen außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mindestens 25% Fugenanteil) oder als Erdwege anzulegen.

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

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

Nebenanlagen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m an der höchsten Stelle und einer Grundfläche bis 15,00 m² können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Höhe dieser Nebenanlagen wird auf die Geländeoberkante (GOK) bezogen.

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

Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudefassade anzubringen. Diese haben einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Nachbargrundstücksgrenze einzuhalten.

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

In der öffentlichen Verkehrsfläche sowie den beiden öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Private Verkehrsfläche" sind Grundstückszufahrten, Grünflächen, Fußwege, Parkplätze und Flächen für Umspannstationen zulässig.

1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm

In der Planzeichnung sind im MD 1 entlang der Burgstraße sowie im WA 1 entlang der Höhefeldstraße an den Baugrenzen als Vorkehrung zum Schutz vor Lärm bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Lärmpegelbereiche LPB III bzw. LPB IV festgesetzt. Entlang der festgesetzten Baugrenzen ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden entlang der festgesetzten Baugrenzen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämm-Maß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschienen im Beuth-Verlag)

Lärm- pegel- bereich	maßgeblicher Außenlärm- pegel	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohn- und Schlafräum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Im Plangebiet ist an straßenzugewandten Schlafräumen von Gebäude, die an der Burg- oder der Höhefeldstraße anliegen, die Belüftung zu sichern, und zwar:

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

1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche "Hausgarten" ist entsprechend der derzeitigen Nutzung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

1.9 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)

1.9.1 Bodenschutz

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

1.9.2 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 70% als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Pro Grundstücksfläche sind entweder 1 einheimischer Baum oder 2 einheimische Sträucher anzupflanzen. Der Bestand an hochstämmigen Obst- und sonstigen Laubbäumen im Bereich der nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen ist zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

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.

Für die Neupflanzungen hat die Auswahl nach der Pflanzauswahlliste (siehe unter Hinweise A-4) zu erfolgen.

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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind Rodungen und Gehölzrückschnitt außerhalb der Fortpflanzungszeiträume (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) auszuführen.

1.9.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.9.4 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Licht) zu verwenden.

1.10 Aktiver Bestandsschutz

Für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche sind Änderungen, erhaltende Maßnahmen sowie bauliche Erweiterungen für die bisher baurechtlich genehmigte Nutzung zulässig, wenn die festgesetzte GRZ eingehalten wird.

Anlage 1
der planungsrechtlichen Festsetzungen

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

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

Die Fassaden aller Gebäude sind mit nicht reflektierenden und nicht glänzenden Eigenschaften auszuführen, Metall- und Kunststoffmaterialien sind ausgeschlossen.

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 und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

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

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben.

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

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum von sand, ocker, erdbraun, kupferrot, rotbraun, braun, hellgrau bis dunkelgrau sowie Dächer mit Dachbegrünung zugelassen.

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

Bei der Errichtung oder baulichen Änderung innerhalb einer Hausgruppen ist eine Einheitlichkeit bzgl. Material und Farbe der Dächer, Dachform, Dachneigung, Dachvorsprünge und Dachüberstände zu gewährleisten.

Als Dachaufbauten sind zulässig:

- Schleppegauben (siehe Anlage 1.1)
- 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.

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

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens mit einem Flächenanteil von 70 % mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

2.2.2 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 am Ort der Leistung zulässig. Für jede Gewerbe- bzw. Ladeneinheit 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 kleinflächig gehalten werden. Schriftzüge können auf die Fassadenaufgemalt werden oder als plastische Einzelbuchstaben direkt auf der Wand angebracht werden. Einzelbuchstaben können auch auf einem in Farbe und Gestalt angepassten Schrifträger angebracht werden.

Ausleger - außer historischen - sind ausnahmsweise bis zu einer Ausladung von 0,8 m zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,6 m² nicht überschreiten.

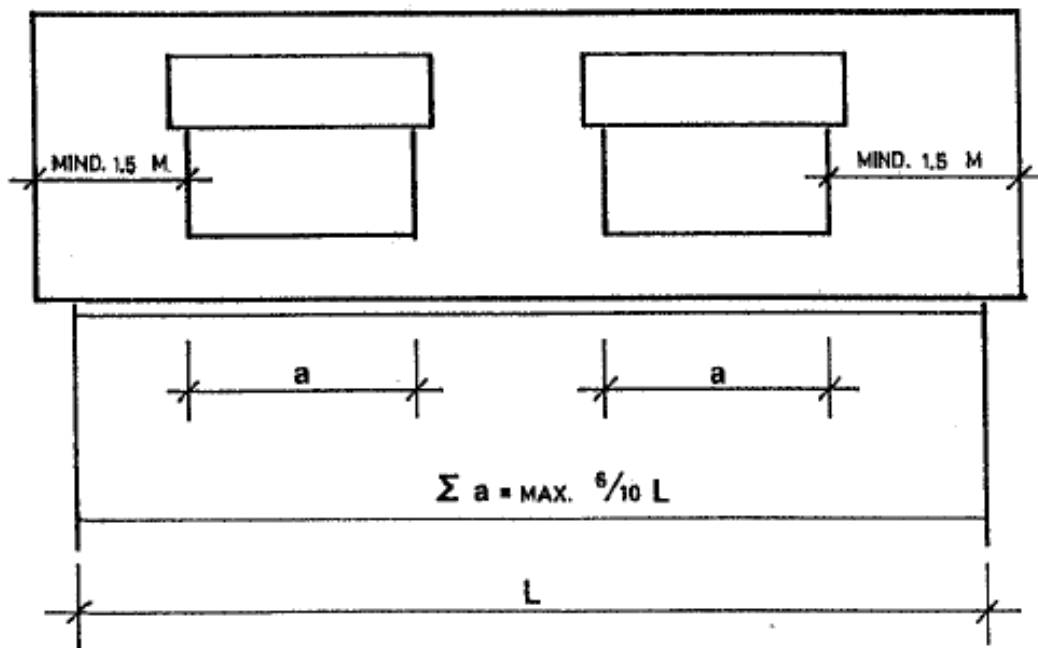
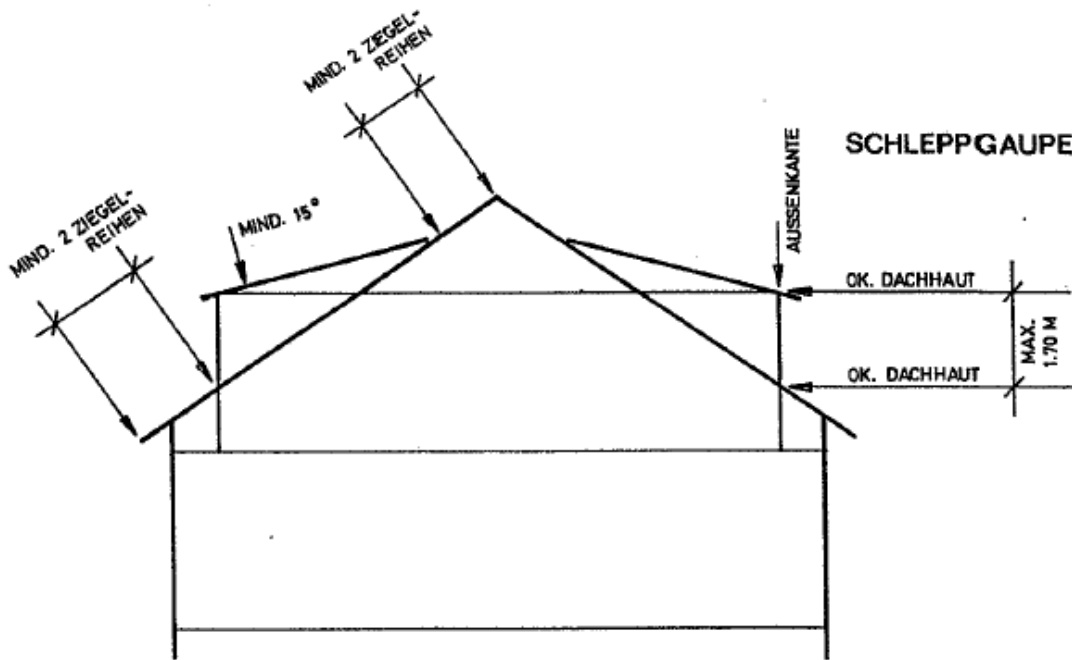
Lichtwerbung und ihre Tragkonstruktion dürfen auch in ihrer Tagwirkung die Fassadengestaltung und das Straßenbild nicht stören und verunstalten. Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen und Leuchtkästen ist unzulässig.

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

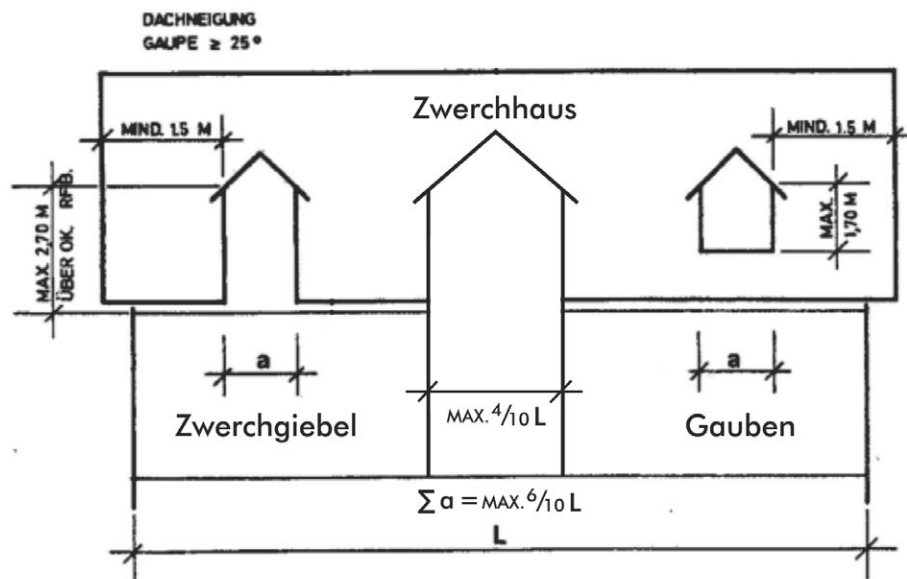
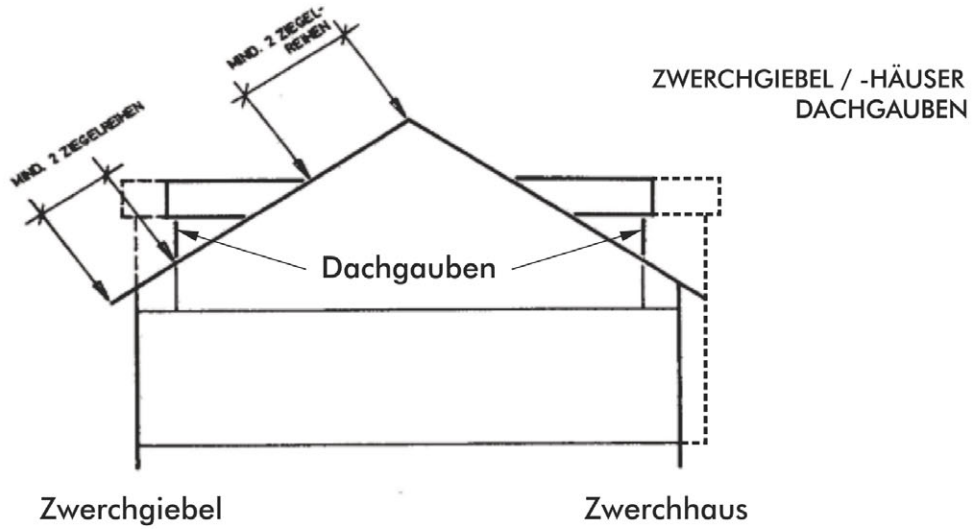
2.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit mit bis zu 40 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Je Wohneinheit, die mehr als 40 m² Wohnfläche hat, sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Gefangene Stellplätze zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und 1 Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist.

Anlage 1.1

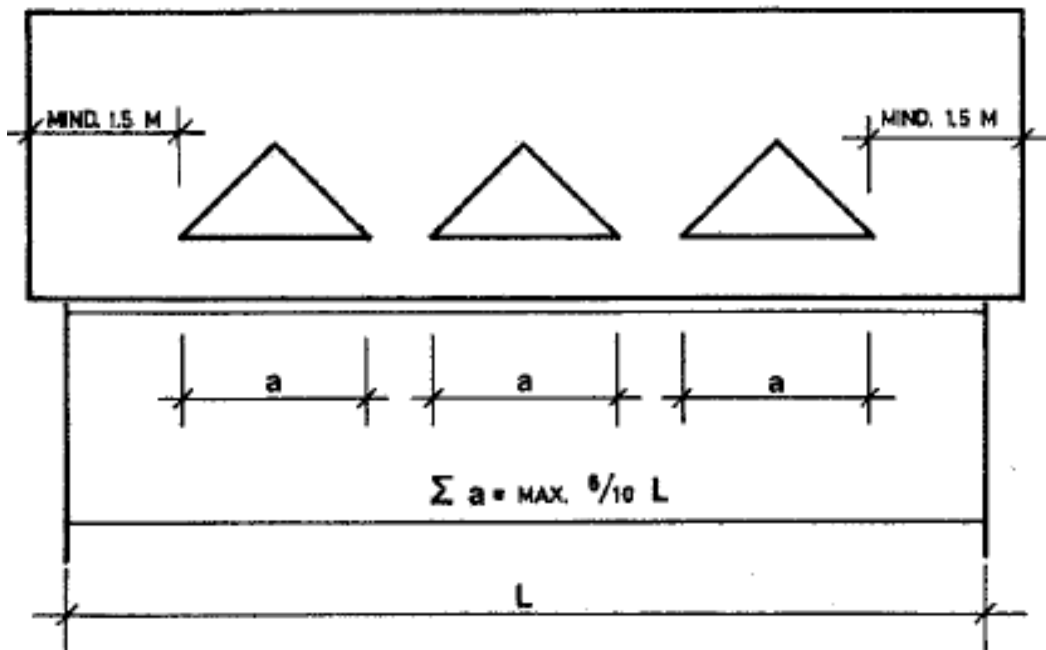
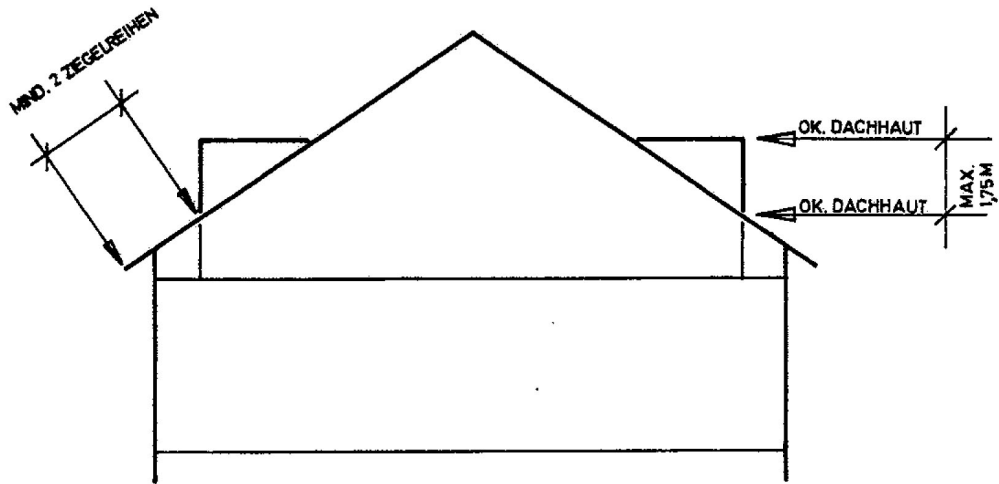


Anlage 1.2



Anlage 1.3

DREIECKSGAUPE



Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

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

Baugründung

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Archäologische Funde

Das Landesdenkmalamt BW, Außenstelle Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, 76133 Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten oder, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Weingarten und des Landkreises Karlsruhe über 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.

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansam-

meln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Anlagenverordnung AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu bezeichnen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG sind die Anforderungen der Anlagenverordnung AwSV zu berücksichtigen. Das Landratsamt - Umweltamt - und Wasser- und Abfallamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

Dem Wasser- und Abfallamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes keine Verunreinigungen durch Schadensfälle aus wasserwirtschaftlicher Sicht bekannt.

Werden im Planungsgebiet Rückbaumaßnahmen von Bauwerken notwendig, so ist dies dem Wasser- und Abfallamt schriftlich mitzuteilen.

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt und das Wasser- und Abfallamt zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sind mit dem Wasser- und Abfallamt abzustimmen. Falls die Verwertung bzw. Vermeidung der anfallenden Bodenmassen vor Ort nicht, oder nur zum Teil möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (technische Wiederverwertung, Erdaushubbörse, etc.) zu prüfen.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, etc.) benutzt werden. Unbelasteter, mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. wird Pflaster mit groben Fugen, im Sand- / Kiesbett verlegt, empfohlen. Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Ausdehnung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass nur soviel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereiches

notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig.

Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden zu achten. Der Mutterboden darf höchstens 2 m hoch zu Zwischenlagerzwecken geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten. Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte, humushaltige Oberboden ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.

Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Grundstücks, z. B. zum Zweck der Geländemodellierung etc. darf der humushaltige Oberboden des "Urgeländes" nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Aufschüttung ist ein ortseigenes Aushubmaterial (kulturfähiger Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

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.

Pflanzliste

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

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, Obsthochstämme mit einem Stammumfang von minde-

stens 10-12 cm zu pflanzen. Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2 x 60-100 cm zu pflanzen, der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 x 1,5 m. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Hierbei sind Pflanzen aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG zu verwenden.

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 Hundrose (<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>)

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Grundwasserschutz

Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist so zu treffen, dass die Oberkante der Fundamente über dem mittleren bekannten Grundwasserstand liegt. Soweit Ausnahmen aus technischen Gründen zwingend erforderlich werden, bedürfen diese einer besonderen wasserrechtlichen Genehmigung im Bauordnungsverfahren. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des maximalen bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Hochwasser

Nach dem Hochwasserschutzgesetz II liegt der Planbereich teilweise in einem Hochwasser-Risikogebiet (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b WHG). Nach neuer Gesetzeslage sollen bauliche Anlagen in einem Hochwasser-Risikogebiet nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden.

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.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³/Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von

max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

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

Artenschutz (§44 Abs. 1 BNatSchG)

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 Einzelfallprüfungen vor den Eingriffen in jedem Fall erforderlich. Die Dokumentation der Einzelfallprüfung ist dem Baurechtsamt und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	31
1. Anlass der Planung	31
2. Räumlicher Geltungsbereich	31
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	32
3.1 Landesentwicklungsplanung	32
3.2 Regionalplanung	32
3.3 Flächennutzungsplanung	33
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	33
4. Bestandsanalyse	33
4.1 Gelände	33
4.2 Katastrophenhochwasser	33
4.3 Erschließungssituation	34
4.4 Vorhandene Nutzungen und Gebäude	34
4.5 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	34
5. Ziele der Planung	35
5.1 Grundzüge der Planung	35
5.2 Nutzungskonzept	35
5.3 Erschließung	35
5.4 Grünordnung	36
5.5 Lärmschutz	36
5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	37
B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften	45
6. Begründung örtliche Bauvorschriften	45
B - 3: Umweltbelange	49

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 "Höhefeldstraße/Burgstraße" in Weingarten möchte die Gemeinde als Planungsziel die städtebauliche Verträglichkeit zukünftiger Planungen insbesondere zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung für die rückwärtige Bebauung sowie einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorbeugen. Dies ist notwendig, da für die Höhefeldstraße lediglich ein Bauflichtplan "Höhefeldstraße" aus dem Jahr 1958 besteht.

Die Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich soll im städtebaulich verträglichem Umfang ermöglicht werden. Gleichzeitig soll der vorhandene Grüngürtel in den hinteren Teilflächen der Grundstücke zur Erhaltung der Wohnqualität dauerhaft gesichert werden. Daher liegt auch ein besonderes Augenmerk bei der Bewahrung innerörtlich zusammenhängender grüner Gartenflächen, die auch eine zunehmende Vollversiegelung mit allen damit verbundenen, klein-klimatischen Nachteilen vermeidet.

Die Fläche liegt innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan soll demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt. Trotz Möglichkeit auf Verzicht soll für diesen Bebauungsplan eine frühzeitige Beteiligung erfolgen. Der Planung stehen Ziele der Raumordnung oder der Flächennutzungsplan ebenfalls nicht entgegen, zumal die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 47.775 m² und die Flurstücke Nr. 2063, 2063/1, 2067, 2068, 2069, 2070, 2070/1, 2070/2, 2070/3, 2070/5, 2070/6, 2074, 12733, 12734, 12735, 13749, 13750, 13751, 13752, 13753, 13754, 13755, 13755/1, 13755/2, 13755/3, 13755/4, 13755/5, 13755/6, 13755/7, 13756, 13756/1, 13756/2, 13756/3, 13830, 13830/1, 13830/2, 13830/3, 13830/4, 13830/5, 13831, 13833, 13833/1, 13833/2, 13834, 13835, 13837, 13838, 13838/1, 13840, 13840/2,

13840/3, 13840/4, 13840/5, 13840/6, 13841, 13841/1, 13842, 13842/1, 13842/2, 13843, 13844, 13844/1, 13844/3, 13844/4, 13845 (Fliederweg) ganz sowie die Flurstücke Nr. 13810 (Höhefeldstraße), 13729 (Rosenstraße) und 13832 (Rosenstraße) teilweise.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 20.07.2016 im Maßstab 1:2000.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

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

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist der Bebauungsplanbereich als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn- und Mischnutzung) Bestand ausgewiesen.

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

Der Bereich östlich vom Plangebiet wird in der Raumnutzungskarte als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für eine Siedlungserweiterung gekennzeichnet. Innerhalb dieser Fläche wird im Regionalplan eine Eisenbahn-/Straßenbahnstrecke mit unbestimmter Trassenführung in Planung dargestellt. Die nördlich, westlich und südlich vom Planbereich umgebenden Flächen werden ebenfalls als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn- und Mischnutzung) im Bestand ausgewiesen.

Die Gemeinde Weingarten ist im Regionalplan als Siedlungsbereich mit dem Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistung ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2010, rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 24. 07. 2004, aktualisiert im Januar 2012, sowohl als Wohnbaufläche als auch gemischte Baufläche dargestellt. Die gemischte Baufläche befindet sich nordöstlich der Rosenstraße und nordöstlich der Burgstraße. Der Bebauungsplan wird zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bereich des westlichen Dorfgebietes wird im FNP als Wohnbaufläche dargestellt und ist im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Gebiet liegt nicht im Bereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Lediglich der Baufluchtenplan "Höhefeldstraße" aus dem Jahr 1958 besteht für einen Teilbereich im Plangebiet.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 14 "Gewann Höhefeld" bzw. der Bebauungsplan Nr. 16 "Höhefeld-Tulpenstraße". Südlich davon besteht der Bebauungsplan Nr. 11 "Großackerwiesen".

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet liegt nördlich der Burgstraße am Siedlungsrand der Gemeinde Weingarten, östlich davon besteht eine unbebaute Fläche, die im Regionalplan als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung ausgewiesen ist. Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben.

4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 18.12.2017), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50 und HQ100 vorhanden.

Für kleine Teilbereiche des Geltungsbereiches befinden sich das Restrisiko eines extremen Hochwassers, sie liegen innerhalb einer Überflutungsfläche HQextrem.

4.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die Burgstraße im Süden direkt an die östlich vom Plangebiet verlaufende B 3 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die überregionale Erreichbarkeit ist zudem westlich über die A 5 - Anschlussstellen Karlsruhe-Nord und Bruchsal gewährleistet.

Über die Höhefeldstraße bzw. Burgstraße ist zudem das Plangebiet gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit dem vom Plangebiet fußläufig ca. 400 m entfernten Bahnhof gegeben. Die Stadtbahnlinien S 3 (Heidelberg - Karlsruhe), S 31 (Odenheim - Karlsruhe) und S 32 (Menzingen - Karlsruhe) mit dem Haltepunkt Weingarten (Baden) verbinden das Plangebiet mit den Städten Karlsruhe und Bruchsal. Damit besteht auch eine optimale Anbindung an das überregionale ÖPNV-Netz.

Das Plangebiet wird über die Haltestelle Burgstraße des Regionalbusses 121 (Blankenloch - Weingarten - Jöhlingen) bedient. Diese ist fußläufig ca. 250 m vom Plangebiet entfernt.

Über den Gehweg der Burgstraße bzw. Höhefeldstraße ist der Bereich gut an das innerörtliche und überörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden.

4.4 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Der Geltungsbereich befindet sich an der nördlichen Siedlungsgrenze der Gemeinde Weingarten. Innerhalb des Gebiets sind hauptsächlich Wohngebäude vorhanden.

4.5 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet Höhefeld. Östlich davon befindet sich eine unbebaute Fläche, die im Regionalplan als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung als auch im FNP als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche in Planung ausgewiesen ist. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Burgstraße zieht sich die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischnutzung außerhalb des Geltungsbereiches fort. Südlich vom Plangebiet befindet sich der evangelische Kindergarten, in einem ansonsten von Wohnnutzung geprägten Gebiet.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung und weitere Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich der Höhefeldstraße hergestellt werden. Durch die Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung im Innenbereich, können weitere Flächenversiegelungen im Außenbereich vermieden. Neben der Entwicklung der Wohnfunktion, sollen landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen, Einzelhandels- und Gewerbenutzungen im Plangebiet nicht eingeschränkt werden.

Planerisches Ziel ist es, die Verträglichkeit zukünftiger Planungen zu regeln und einer unmaßstäblichen Bauentwicklung vorzubeugen.

5.2 Nutzungskonzept

In dem Plangebiet soll die vorhandene Wohnnutzung sowie der Gebietscharakter mit den offenen teils geschlossenen Baustrukturen entlang der Burgstraße und großzügigen Gartenbereichen erhalten bleiben. Hierbei soll bei zukünftigen Planungen die städtebauliche Verträglichkeit geregelt und einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorgebeugt werden. Neben einer Nachverdichtung soll gleichzeitig der vorhandene Grüngürtel in den hinteren Teilflächen der Grundstücke zur Erhaltung der Wohnqualität gesichert werden.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fliessender Verkehr

Das Plangebiet wird wie bereits im Bestand über die Burgstraße im Süden und die Rosenfeldstraße im Norden erschlossen. Die Höhefeldstraße, die in Nord-Süd Richtung verläuft, verbindet beide Straßen miteinander und erschließt somit das Gebiet.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Entlang der Verkehrsflächen sind im Seitenraum teilweise Parkmöglichkeiten gegeben. Diese sollen auch weiterhin in ihrer Funktion erhalten bleiben. Private Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke nachzuweisen.

5.3.3 Rad- und Fußweg

Die Durchlässigkeit des Fußwegenetzes und des Radverkehrs entlang der Burg-, Höhefeld- und Rosenstraße sowie entlang des Fliederwegs soll gewahrt bleiben.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind bereits Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Verkehrsflächen möglich.

5.4 Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits heute zum größten Teil überbaut. Die vorhandenen Gärten werden durch die Bewohner teilweise intensiv genutzt. Die Freiflächen der Baugebiete (innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) sind entsprechend der textlichen Vorschriften (siehe Teil A - 2, 2.2.1) zu begrünen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsvorschriften ausgenommen. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine Entsiegelung im Bereich der Stellplätze, Zufahrten und Wege verfolgt, um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Zusätzlich werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen. In diesem Zusammenhang sind nur geringfügige umweltrelevante Änderungen zu erwarten.

5.5 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms sowie des nördlich gelegenen Gewerbebetriebs durchgeführt worden. Als Ergebnis wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe Teil A-1, 1.7). Die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse sind unter Anlage B-6 (Fachbeitrag Schall) zu finden.

5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie aufgrund der vorhandenen Bestandsnutzungen wird für den Bereich des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Dorf- und Mischgebiet vorgesehen.

► Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und 2)

Aufgrund der umgebenden und vorherrschenden Wohnnutzung wird für den größeren Bereich des Bebauungsplangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgeschrieben.

Zur Sicherung des Wohngebietes wurde von der Feinsteuerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Demnach sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, unterbunden und das Wohnquartier geschützt werden.

► Dorfgebiet (MD 1 und 2)

Teilweise sind landwirtschaftliche Nutzungen im Plangebiet vorhanden. Zur Sicherung dieser Nutzungen wurde im Bereich nördlich der Burgstraße ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

► Mischgebiet (MI 1)

Entsprechend der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen wird für den nordöstlichen Planbereich ein Mischgebiet (MI) vorgesehen. Das möglichen Nutzungen auch einen fließenden Übergang zur Gewerbefläche im Norden (Gewerbegebiet Höhefeld) bietet.

Im gesamten Plangebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie dem Gebietscharakters widersprechen würden. Die wertvollen Innenbereichsflächen sollen den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden.

Im MD und MI sind neben Vergnügungsstätten zusätzlich Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche

Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig, da sie ungewünschte negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen. Zum Schutz des Gebietscharakters sind deshalb solche Betriebe ausgeschlossen.

5.6.2 Maß der baulichen Nutzung

► Grundflächenzahl

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) vermeidet eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Gebiet und orientiert sich für den Gebietstyp nach BauNVO zulässigem Höchstmaß.

► Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik des Plangebietes erhalten bleiben.

► Höhe baulicher Anlagen

Damit sich die Nachverdichtung in das Erscheinungsbild des Ortes harmonisch einfügt und städtebaulich vertretbar ist, soll sich die Bebauung in der zweiten Reihe deutlich der 1. Baureihe unterordnen. Diese Planungsansicht ist in der Anlage 1 zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zugefügt worden. Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung der 2. Reihe in Bezug auf die Bebauung in der 1. Reihe dauerhaft zu regeln und gleichzeitig eine unmaßstäbliche Entwicklung der Gebäudekubaturen zu verhindern, ist die Gebäudehöhe der 2. Baureihe bei den Hauptgebäuden auf maximal 8,5 m festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe bei den Hauptgebäuden in 2. Reihe beträgt 5,00 m, im Gegensatz zu der maximal zulässigen Wandhöhe bei den Hauptgebäuden in 1. Reihe (7,50 m). Somit sollen die Gebäude in der 2. Reihe das Gesamtmaß der Gebäude in der 1. Reihe nicht überschreiten. Die Festlegung der Höhenentwicklung durch maximale Wand- und Gebäudehöhen sichert die Anpassung der Neubebauung an die Umgebungsbebauung und gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild im Plangebiet.

5.6.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH) auf maximal 1,00 m, bezogen auf die Höhenlage des öffentlichen Gehwegs, im rückwärtigen Bereich

bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes, sichert ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten.

5.6.4 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

► Bauweise

In Anlehnung an die bestehende Bebauung und zur städtebaulichen Vereinheitlichung werden im WA 1 und 2 die abweichende Bauweise, im MD 1 und 2 die geschlossene Bauweise und im MI 1 Einzelhäuser in der offenen Bauweise vorgegeben. Gleichzeitig wird durch die ausnahmsweise zulässigen Regelungen Flexibilität in der Planung gewährleistet.

► Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die ausgewiesenen Baufenster umfassen im Wesentlichen bestehende Strukturen und Gebäude. Durch die Ausweisung von Baufenstern über mögliche Grundstücksgrenzen hinaus wird eine flexible, an die Bedürfnisse zukünftiger Eigentümer und Benutzer angepasste Bebauung ermöglicht.

Um die erforderliche Belichtung und Belüftung zwischen den Gebäuden der 1. und der 2. Baureihe zu gewährleisten ist ein Mindestmaß von 6,0 m zwischen Vordergebäude und rückwärtigem Gebäude einzuhalten.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken, werden nicht überbaubare Grundstücksflächen im hinteren Bereich der Grundstücke ausgewiesen. Sie sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mindestens 25% Fugenanteil) oder als Erdwege anzulegen, um die Versiegelung zu begrenzen. Dadurch wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

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.

5.6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belägen auszuführen. Dadurch soll eine vollständige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

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

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

5.6.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Durch die Zulässigkeit von Gehwegen, Radwegen, Grundstückszufahrten, Parkplätzen, Grünflächen und Versorgungsflächen in der öffentlichen Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Private Verkehrsfläche" wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.

Zur Begrünung der Verkehrsflächen sind Grünflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

5.6.7 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt nördlich der Weingartener Ortsmitte. Die Immissionsempfindlichkeiten entsprechen einem Misch- und Dorfgebiet (MD), einem Mischgebiet (MI) sowie einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Das Gebiet wird im Süden von der Burgstraße, im Südwesten von der Silberstraße, im Westen von der Bebauung östlich des Nelkenwegs, im Norden von der bestehenden Bebauung nördlich der Rosenstraße und im Osten vom Fliegerweg tangiert. Zusätzlich quert die Höhefeldstraße das Plangebiet in Südwest-

Nordost-Richtung. Von der Burg-, Höhefeld- und Rosenstraße wirken Verkehrslärmgeräusche auf das Plangebiet ein.

Nördlich Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes 'Höhefeld'.

Aus den Planungsvorgaben sowie der Lage des Plangebiets im Umfeld ergibt sich folgende Aufgabenstellung:

- ▶ **Gewerbelärm im Plangebiet:** Untersuchung der Geräuscheinwirkungen des Gewerbebetriebs. Grundlage für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen ist die DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987. Sie verweist ihrerseits auf die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (**TA Lärm**) vom 28. August 1998, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01.06.2017, in Kraft getreten am 09.06.2017, die herangezogen wird, um die Auswirkungen gewerblicher Nutzung auf die Nachbarschaft zu beurteilen.
- ▶ **Verkehrslärm im Plangebiet:** Untersuchung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs. Grundlage für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen ist wiederum die **DIN 18005 Teil 1** 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Anlagen- und Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirken von Norden her die Anlagen- und Betriebsgeräusche des Gewerbegebietes 'Höhefeld'. Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm bzw. die hier gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden sowohl an der vorhandenen Wohnbebauung, als auch im Plangebiet tags und nachts eingehalten.

Verkehrslärm

Aus dem Verkehrslärm berechnen sich am Rand des Plangebietes:

- ▶ im MD 1 Beurteilungspegel von bis zu 65 / 52 dB(A) tags / nachts entlang der Burgstraße,
- ▶ im MI 1 Beurteilungspegel von bis zu 52 / 39 dB(A) tags / nachts entlang der Rosenstraße,

- im MI 1 Beurteilungspegel von bis zu 57 / 46 dB(A) tags / nachts entlang Höhefeldstraße,
- im WA 1 Beurteilungspegel von bis zu 60 / 48 dB(A) tags / nachts entlang der Höhefeldstraße.

Es lässt sich festhalten, dass die maßgebenden Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) sowie Misch- und Dorfgebiete (MD) der DIN 18005 von 60 / 45 dB(A) tags / nachts am südlichen Rand des Plangebietes im MD 1 an den zur Burgstraße orientierten Gebäudefassaden um bis zu 5 dB(A) am Tag und bis zu 2 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

Die maßgebenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 / 45 dB(A) tags / nachts werden entlang den zu Höhefeldstraße orientierten Gebäudefassaden um bis zu 5 dB(A) am Tag und bis zu 3 dB(A) in der Nacht überschritten. Im übrigen Plangebiet werden die jeweils maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts eingehalten.

Auf Grund der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehrslärm der Burgstraße sind im MD 1 sowie aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen der Höhefeldstraße im WA 1 Maßnahmen zum Schutz der Straßenrandbebauung erforderlich. Aufgrund der innerörtlichen Lage und des dadurch bedingten geringen Abstands der Wohngebäude zu den innerörtlichen Erschließungsstraßen kann mit städtebaulich verträglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) keine wirksame Pegelminderung erzielt werden. Es wird empfohlen, den passiven Schallschutz entsprechend des ermittelten Außenlärmpegels zu dimensionieren. Nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird das erforderliche Maß des Schallschutzes festgelegt.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden in den in der Planzeichnung festgelegten Bereichen des MD 1 entlang der Burgstraße sowie des WA 1 entlang der Höhefeldstraße wird empfohlen, den passiven Schallschutz entsprechend des ermittelten Außenlärmpegels zu dimensionieren.

Für notwendige Fenster von Schlafräumen wird darüber hinaus empfohlen, diese mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn der maßgebende Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) in der Nacht entlang der Burgstraße im MD 1 bzw. von 45 dB(A) in der Nacht entlang der Höhefeldstraße im WA 1 überschritten wird, da die Belüftung der straßenzugewandten Schlafräume sonst nicht gewährleistet ist.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

5.6.8 Grünflächen

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Plangebiets entgegenzutreten, werden baurechtlich die westlich gelegenen Freiflächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ausgewiesen. Hier sollen Grün- und Gartenflächen entstehen, die für Erholungszwecke der Bewohner dienen, das Quartier aufwerten und einen Beitrag zur Natur und Mikroklima leisten.

5.6.9 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 dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die öffentlichen und privaten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit wasser-durchlässigen, möglichst begrünbaren Belägen auszuführen. Dadurch soll eine vollständige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden.

Aufgrund verbleibender luftgefüllter Poren bei der Durchsickerung ist nur etwa 50% des Porenraums für die Wasserbewegung verfügbar (Merkblatt für wasser-durchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen, FGSV, 1998). Um dementsprechend dauerhaft eine Ableitung der Bemessungsregenspende für flächen-hafte Versickerung ohne Speichermöglichkeit vom 10 min Regen nach ATV-Arbeitsblatt A 138 von umgerechnet 270 l/(sxha) zu erreichen, ist ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert k_f von mindestens $5,4 \times 10^{-5}$ m/s angesetzt.

► Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild und zur inneren Durchgrünung des Plangebietes sind mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Das Anpflanzen von einem einheimischen Baum bzw. zwei einheimischen Sträuchern pro Grundstück soll zudem eine Begrünung durch Baum- und Strauchpflanzung gewährleisten. Durch die Festsetzungen werden diese Flächen für die Bewohner des Gebietes aufgewertet und leisten zusätzlich einen Beitrag zur Natur. Eine Aufwertung erfolgt nicht nur optisch, sondern auch in Form von Erholung und der gärtnerischen Nutzung durch die Anwohner.

Koniferen sind aus gebietsgestalterischen Gründen und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, um Grünflächen mit ortsunüblichen Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögeln und Schmetterlingen, Vögel) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Vereinheitlichung bzw. Uniformierung der Gärten bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese nicht als notwendige Anpflanzung gemäß 1.8.2 angerechnet werden, damit die landschaftstypischen Pflanzenarten (siehe unter Hinweise A-4) im ausreichenden Umfang etabliert werden können.

Zur Sicherung einer straßenbegleitenden Begrünung und Gestaltung der Straßenräume ist der festgeschriebene Mindestanteil der öffentlichen Verkehrsfläche an der Gesamtfläche zu begrünen.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit ist das Roden von Gehölzen nur innerhalb eines bestimmten Zeitraums zulässig.

► **Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Dachflächen inklusive Gauben aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei werden wegen der Erhöhung des Gehaltes an Schwermetallen im Dachflächenabfluss im Plangebiet nicht zugelassen. Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese zugelassen.

► **Leuchtmittel**

Zur Schonung der Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil festgesetzt.

B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften

6. Begründung örtliche Bauvorschriften

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

6.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargestellt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung der Baukörper in die umgebende Bebauung bzw. die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt.

6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

► Fassaden- und Wandgestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern und neue Baukörper in die Umgebung einzubinden, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden in Form von Materialvorgabe und Farbtöne gestellt. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

Auch werden 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.

Die Abstimmungsverpflichtung bei Hausgruppen in Material- und Farbgebung dient zur Mitbestimmung eines homogenen Charakters und zur gestalterischen Qualitätssicherung im peripheren Siedlungsbereich der Gemeinde.

► **Dachneigung, Dachform und Firstrichtung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Dacheindeckung**

Die Festsetzung zur Dachneigung, Dachform, Dachaufbauten und Dacheindeckung sind dem Ortsbild Weingartens nachempfunden. Zudem sichern die Vorgaben eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Zur gestalterischen Integration in das Ortsbild orientiert sich die Festsetzung der Dacheindeckung einerseits an die umgebende Bebauung, andererseits ermöglicht sie ausreichende Spielräume für eine individuelle Gebäudegestaltung. 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.

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

Damit Hausgruppen als Einheit gestalterisch zur Geltung kommen, muss deren Material und Farbe der Dächer, Dachform, Dachneigung, Dachvorsprünge einheitlich ausgebildet werden.

Durch die Zulässigkeit der Dachaufbauten wird eine Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht, die durch eine kontrollierte Aufstockung ein zeitgemäßes Wohnen gewährleistet.

6.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke und von Einfriedungen

► **Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**

Um auch in Zukunft eine Durchgrünung im Plangebiet sicherzustellen und die Versiegelung zu beschränken, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestanteil von 70% zu begrünen. Durch die Begrünung wird zudem das Kleinklima im Plangebiet positiv beeinflusst sowie ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld erreicht.

► Einfriedungen

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.

6.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden grundsätzlich nicht ausgeschlossen, jedoch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in ihrer Lage, 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 und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

Lichtwerbung und ihre Tragekonstruktion können die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören und sind daher auf ein angemessenes Maß und in ihrer Art beschränkt. Um Störungen oder Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und der Wohnqualität zu vermeiden, sind wechselnde oder bewegte Lichtwerbung unzulässig. Durch die Vorgaben im Bebauungsplan werden mit dem Ortsbild unverträgliche Warenautomaten ausgeschlossen.

6.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Private Stellplätze sollen auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden, daher wurde die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit, die mehr als 40 m² Wohnfläche aufweist, auf 1,5 festgesetzt. Ausgenommen werden kleinere Wohnungen (bis zu 40 m²), die üblicherweise als Einpersonenhaushalte genutzt werden und daher ein Stellplatz als ausreichend erachtet wird. Da ein halber Stellplatz als nicht funktionsfähig zu sehen ist, ist bei Kommastellen die errechnete Zahl auf eine volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Gefangene Stellplätze können einer Wohneinheit angerechnet werden, da innerhalb einer Wohneinheit die Auto-Schlüssel im Allgemeinen zugänglich sind und der zweite Stellplatz somit tatsächlich nutzbar ist.

Bei einer geringeren Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Wohngebäude bzw. Wohneinheit erfolgt aus der allgemeinen Erfahrung heraus eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraums.

Teil B - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m² betragen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

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

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

Auswirkungen auf geschützte Arten, die der Planung entgegenstehen könnten, werden aufgrund der vorhandenen Nutzung nicht erwartet.

Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan aufgrund der bisherigen Bebauung nicht erwartet. 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. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

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

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

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

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht gegeben.

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 ersichtlich.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	25.095
Mischgebiet (MI)	4.170
Dorfgebiet (MD)	9.885
Straßenverkehrsfläche	4.035
Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich'	610
Verkehrsfläche Zweckbestimmung 'Privater Verkehrsfläche'	385
Private Grünfläche Zweckbestimmung 'Hausgarten'	3.595
Gesamt	47.775

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Fachbeitrag Schall

Teil B - 7 Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585)

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

DIN 18005

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

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch 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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. 99,100)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Höhefeldstraße/Burgstraße"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am 25.07.2017
2	Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis
2.4	Frühzeitige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis
3	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am
3.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
3.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
4.1	Abwägungsentscheidung	am
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Höhfeldstraße/Burgstraße"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (Gbl. 99, 100)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan "Höhfeldstraße/Burgstraße" 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	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom, M 1:500
A - 4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
Teil B	<u>Beigefügte Teile</u>
B - 1	Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
B - 2	Begründung örtliche Bauvorschriften
B - 3	Umweltbelange

Anlagen:

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Schall
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke,
Satzung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Höhefeldstraße/Burgstraße"

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Weingarten

Weingarten, den

Eric Bänziger, Bürgermeister