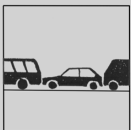


**Gemeinde Weingarten**

# **Bebauungsplan Nr. 66**

## **“Bärentalweg Teil I”**

**– Fassung zur Satzung –**



Karlsruhe  
Oktober 2017

**MODUS CONSULT**   
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

**Gemeinde Weingarten**

**Bebauungsplan Nr. 66**  
**“Bärentalweg Teil I”**

**– Fassung zur Satzung –**

**Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgfm.)

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 im  
Oktober 2017

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen
- A - 4 Hinweise, Kennzeichnungen

### Teil B Begründung

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

### Anlagen

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

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 1.2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb des Plangebiets ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Werden Flächen für PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege sowie bauliche Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, versickerungsfähig (Versickerungsbeiwert kf von dauerhaft mind.  $2,7 \times 10^{-5}$  m/s) und mit begrünten Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster) hergestellt, so sind diese Flächen nur zu 50 % auf die GRZ anzurechnen, wenn mindestens 25 % des Grundstückes nicht versiegelt werden.

### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Innerhalb des Plangebiets sind 2 Vollgeschosse zulässig. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden.

### **1.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässigen Gebäude- und Wandhöhen sind durch Planeinschrieb als Höhen über Normalnull (ü.NN) als Höchstmaße festgesetzt.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien auf dem Dach dürfen die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um maximal 1 m überschreiten.

## **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **1.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

### **1.3.2 Bauweise**

Im Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

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

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf der Fläche für Radabstellanlagen, Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

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

### **1.5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm**

In der Planzeichnung sind entlang der Jöhlinger Straße Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (die Lärmpegelbereiche LPB III) festgesetzt. Für die gekennzeichneten Fassaden ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von

Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden entlang der Jöhlinger Straße 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 Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

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

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

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren 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.

Zusätzlich ist an den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen 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 gegen Straßenverkehrslärm.

## **1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.6.1 Bodenschutz**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern. Pkw-Stellplätze sollen möglichst – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen hergestellt werden. Hierbei sind z.B. versickerungsfähige, begrünbare Befestigungsmaterialien (z.B. Rasenfugenpflaster) zu wählen.

### **1.6.2 Wasserdurchlässige Materialien**

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

### **1.6.3 Dachflächenmaterialien**

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

Regenrinnen und Regenfallrohre bis zu einer Fläche von max. 20 m<sup>2</sup> aus unbeschichteten Metallen sind zulässig.

## **1.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

### **1.7.1 Bepflanzungen im Baugebiet**

Auf den Baugrundstücken ist im Zusammenhang mit der Baumaßnahme je angefangene 500 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen oder zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Jedem Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.



### **1.7.2 Leuchtmittel**

Im Außenbereich und in öffentlichen Verkehrsflächen sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmen Licht (z.B. LED-Licht) zu verwenden.

### **1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

#### **Anforderung an die Geländeaufformung in bestimmten Bereichen**

Zur Einhaltung der Vorschriften und Maße für Grenzgaragen nach LBO sind alle Baugrundstücke bis zur Oberkante der Straßenverkehrsfläche aufzuschütten. Die Aufschüttung muss auch dann erfolgen, wenn keine Garage an die Grenze des Nachbarn gebaut wird.

Es wird eine Aufschüttung zwischen Straßenhinterkante und einer horizontalen Verlängerung von 9,00 m festgesetzt. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Gartens ist eine Aufschüttung max. bis zur Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

# 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)**

Bei der Errichtung der baulichen Anlagen ist eine Einheitlichkeit bzgl. Material, Farbe der Dächer Dachform, und Dachneigung zu gewährleisten.

Bei der Gestaltung der Fassaden und Dächer sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig.

Stark reflektierende Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig.

#### **2.1.1 Dächer**

Im Plangebiet sind Pultdächer, Walm- sowie Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung bei Walm- und Satteldächer darf höchstens 25° betragen. Pultdächer sind bei Nebenanlagen mit einer Dachneigung von maximal 12° zugelassen.

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

### **2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind generell nur an der Stätte der Leistung an der Fassade oder als freistehendes Hinweisschild mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

Fassadenwerbung ist auf maximal 1% der Fassadenseite, an welcher sie angebracht sind, begrenzt.

Lichtwerbung ist ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann nach unten abstrahlende oder indirekt beleuchtete, jedenfalls blendfreie Lichtwerbung zugelassen werden, sofern diese deutlich in den Hintergrund der Gestaltung tritt und sich der Gebäudegestaltung eindeutig unterordnet. Wechselnde oder bewegte Lichtwerbung oder Skybeamer sind ausgeschlossen.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungsverträglich zu mindern.

## **2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

### **2.2.1 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Flächen für Radabstellanlagen, Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig. Sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen sichtbar sind, sind sie mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

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

Für Einfriedungen des Grundstücks sind nur Hecken oder transparente Holz- oder Metallzäune mit einer Höhe von 1,00 m zulässig.

### **2.2.3 Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Hinweise, Kennzeichnungen

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, Kennzeichnungen**

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

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

Soweit auf dem Baugrundstück Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen vorgenommen werden, ist bei der Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden in Baden-Württemberg die gültigen technischen Hinweise

- ▶ Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg "Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004 und die
- ▶ Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3 anzuwenden.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so ist das zu dem Zeitpunkt gültige vergleichbare Regelwerk einzuhalten.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung, Grünflächen) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die Vorsorgewerte für Böden bzw. die Vorgaben der VwV Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen.

### **Archäologische Funde**

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

### **Hochwasser**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten im geschützten Bereich bei HQ 100, ist jedoch Überflutungsfläche bei HQ extrem (LUBW, 20.01.2016).

### **Niederschlagswasser**

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser soll gemäß § 55 (2) WHG auf dem Grundstück schadlos zur Versickerung gebracht werden. Eine schadlose Versickerung liegt vor, wenn das Niederschlagswasser flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden versickert wird. Diese Art der Versickerung ist erlaubnisfrei. Ist eine oberflächennahe Versickerung im begründeten Fall nicht möglich und daher eine andere Versickerungsvariante vorgesehen, ist für die Versickerung rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens beim Landratsamt - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß den Vorgaben auf der Internetseite des Landratsamtes Pfad:

- Ämter und Ansprechpartner: Dez. V Umwelt und Technik /
- 51 Amt für Umwelt und Arbeitsschutz- Formulare/Downloads: Abwasser- und Regenwasserbehandlung
- Unterlagen zur Durchführung von Wasserrechtsverfahren zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser

zu beantragen.

### **Leitungen**

Innerhalb der Jöhlinger Straße befindet sich die Erdgas-Hochdruckleitung, DN200 ST, PN25, sowie die Erdgasversorgungsleitung DA 160 PE, PN 1 der Netze-Gesellschaft Südwest, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurde.

Der Schutzstreifen dieser Leitungen (3,00 m links und rechts der Leitungsachse) muss aus sicherheitstechnischen Gründen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hochstämmigem Bewuchs freigehalten werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Arbeiten nur nach vorheriger Absprache und nur unter Aufsicht durchgeführt werden. Arbeiten mit schwerem Gerät sind innerhalb dieses Schutzstreifens, ohne besondere Schutzmaßnahmen, nicht erlaubt. Das Anlegen von Straßen, Gehwegen oder Parkierungsflächen ist gestattet. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen



(Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSNN, Siemensstr. 9, 76275 Ettlingen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 [M]. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

# Teil B Begründung

## Teil B - Begründung

<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> . . . . .	<b>20</b>
<b>1. Anlass und Erfordernis der Planung</b> . . . . .	<b>20</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b> . . . . .	<b>20</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b> . . . . .	<b>20</b>
3.1 Landesentwicklungsplanung . . . . .	20
3.2 Regionalplanung . . . . .	21
3.3 Flächennutzungsplanung . . . . .	21
3.4 Verbindliche Bauleitplanung . . . . .	21
<b>4. Bestandsanalyse</b> . . . . .	<b>21</b>
4.1 Gelände . . . . .	21
4.2 Erschließungssituation . . . . .	21
4.3 Vorhandene Nutzungen . . . . .	22
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude . . . . .	22
<b>5. Ziele der Planung</b> . . . . .	<b>23</b>
5.1 Grundzüge der Planung . . . . .	23
5.2 Nutzungskonzept . . . . .	23
5.3 Erschließung . . . . .	23
5.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen . . . . .	25
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b> . . . . .	<b>30</b>
<b>B - 3: Umweltbelange</b> . . . . .	<b>33</b>

## **B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Aufgrund weltweiter Krisen- und Kriegsgebieten ist ein ständig wachsender Anstieg der Flüchtlingszahlen und Asylbegehrenden im Landkreis Karlsruhe zu verzeichnen. Der dadurch zusätzlich entstehende Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten von Flüchtlingen erfordert es, in allen Kommunen des Landkreises, Gemeinschaftsunterkünfte zu errichten. Vor diesem Hintergrund steht in der Gemeinde Weingarten als Standort die Fläche westlich des Senioren-Zentrums Haus Edelberg für die Unterbringung zur Verfügung.

Geplant ist, die festen Bauten für die Anschlussunterbringung von Asylbewerbern und die Unterstützung des sozialen Wohnens auf dieser Fläche baurechtlich langfristig zu sichern.

Da diese Planung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht realisierbar ist, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Ortslage mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> und kann demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an die Jöhlinger Straße, umfasst eine Fläche von ca. 4830 m<sup>2</sup> und liegt auf den Flurstücken Nr. 6830/1, 6831, 6831/1, 6832 und 6833 ganz und teilweise auf den Flurstücken Nr. 245/8 (Jöhlinger Straße), 245/14 und 245/15. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) dargestellt.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

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

### 3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist der Bebauungsplanbereich nicht farblich gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich jedoch zwischen zwei „Siedlungsflächen Bestand“ (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung). Ein Lückenschluss dieser zwei Flächen steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2010, rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 24. 07. 2004 und aktualisiert im Juli 2016, als Wohnbaufläche in Planung dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Gebiet liegt nicht im Bereich eines bestehenden Bebauungsplanes.

Östlich des Plangebietes, im Bereich des vorhandenen Seniorenheims, grenzt der Bebauungsplan Nr. 37 "Seniorenwohnanlage Jöhlinger-Straße" an, rechtskräftig seit dem 04.04.1996. Weiter im Westen befindet sich der Bebauungsplan Nr. 12 "Heidengaß Teil 1", 3. Änderung, der seit dem 15.06.2015 rechtskräftig ist.

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

Das Plangebiet liegt westlich zum Seniorenzentrum Haus Edelberg an der Jöhlinger Straße und ist unbebaut. Entlang der östlichen Grenze sind vereinzelt Bäume im Plangebiet vorzufinden.

Das Gebiet fällt von Norden nach Süden von ca. 131 m ü NN auf ca. 128 m ü NN ab und liegt somit etwas tiefer als die angrenzenden Straße (Jöhlinger Straße).

### 4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet liegt im östlichen Ortsrand der Gemeinde Weingarten und wird durch die nördlich im Plangebiet verlaufende Jöhlinger Straße (L559) an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Landstraße schließt das Plangebiet weiter

westlich an die B3 und somit an Bruchsal und Karlsruhe an. Damit ist eine überörtliche Verkehrsanbindung gewährleistet.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Die Stadtbahnlinie S 3 (Heidelberg - Karlsruhe), S 31 (Odenheim - Karlsruhe) und S 32 (Menzingen - Karlsruhe) mit dem Haltepunkt Bahnhof bindet Weingarten an das überregionale ÖPNV-Netz an.

Das Plangebiet wird über die Haltestelle Seniorenheim durch die Buslinie 121 (Blankenloch-Weingarten-Jöhlingen) bedient. Diese ist fußläuferisch ca. 50 m vom Plangebiet entfernt.

Über den Gehweg an der Jöhlinger Straße können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen.

In der Jöhlinger Straße bestehen Wasser- und Abwasserleitungen, an die das Plangebiet angeschlossen werden soll.

### **4.3 Vorhandene Nutzungen**

Das Plangebiet ist bereits mit der Gemeinschaftsunterbringung bebaut worden und liegt innerhalb der Ortslage. Vormalig wurde die Fläche weitgehend landwirtschaftlich genutzt und wies vereinzelt Bäume im östlichen Bereich auf.

### **4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Nördlich der Jöhlinger Straße sind Freizeitgrundstücke ohne Bebauung vorhanden, die zum Teil einen starken Bewuchs aufweisen. Im Osten grenzt die Planung an das Senioren-Zentrum Haus Edelberg an. Südlich des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftlichen Flächen. Weiter südlich davon verläuft der Walzbach und ein Rad- und Fußweg in Ost-West Richtung.

## **5. Ziele der Planung**

### **5.1 Grundzüge der Planung**

Mit der Bebauungsplanung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Anschlussunterbringung von Asylbewerbern hergestellt werden. Planerisches Ziel ist es zudem, im Hinblick auf perspektivische Entwicklungen in diesem Bereich, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und Ordnung, die Unterstützung des sozialen Wohnens zu ermöglichen.

## **5.2 Nutzungskonzept**

In der Planung ist sowohl die vorübergehende Aufstellung von Containern, als auch eine parallele Herstellung von festen Bauten für die Anschlussunterbringung von 30 Asylbewerbern vorgesehen. Zusätzlich kann das allgemeine Wohngebiet eine Unterstützung für das soziale Wohnen ermöglichen.

Für die Gemeinschaftsunterbringung der Flüchtlinge und Asylsuchende sollen zwei Hauptgebäude und zusätzlich ein Nebengebäude innerhalb des Geltungsbereiches entstehen.

Die Erschließung soll über die Jöhlinger Straße im Norden und über eine neu zu errichtende Straße im Westen erfolgen. Private Stellplätze sollen innerhalb des Geltungsbereiches in direkter Nähe zur Gemeinschaftsunterkunft entstehen.

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Jöhlinger Straße im Norden erschlossen. Zusätzlich soll eine neue Erschließung westlich der Gemeinschaftsunterkunft entstehen, die die Zufahrt zur Gemeinschaftsunterkunft und deren Stellplätze im Westen ermöglicht.

Die Grundstückszu- und -ausfahrt soll sowohl an der Jöhlinger Straße als auch an der neu erschlossenen Straße erfolgen. Über beide Straßen sind die geplanten Stellplätze zu erreichen.

### **5.3.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr erfolgt in Form von Stellflächen innerhalb des Baugrundstücks der Gemeinschaftsunterkunft in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Im Plangebiet sind keine weiteren öffentlichen Stellplätze vorhanden.

### **5.3.3 Ver- und Entsorgung**

Der Leitungsanschluss soll über die angrenzende Straße erfolgen.

## 5.4 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs durchgeführt worden. Als Ergebnis der Untersuchung werden passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet im Bebauungsplan festgesetzt (Punkt 1.5.1 bei den Festsetzungen).

Auf die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse des Schallgutachtens wird verwiesen, die Anlage ist unter B-6 (Fachbeitrag Schall) zu finden.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang von Weingarten, jedoch noch innerhalb der bebauten Ortslage. Die Immissionsempfindlichkeit entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die L 559 (Jöhlinger Straße), deren Verkehrslärmgeräusche auf das Plangebiet einwirken.

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

1. Verkehrslärm im Plangebiet: Untersuchung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs. 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.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Am nördlichen Rand des Plangebietes im WA berechnen sich aus dem Verkehrslärm der L 559 bezogen auf das 1. Obergeschoss:

2. Beurteilungspegel von bis zu 64 / 54 dB(A) tags / nachts entlang der Jöhlinger Straße.

Es lässt sich festhalten, dass im WA straßenseitig zur L 559 die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) tags / nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten werden.

Auf Grund der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehrslärm sind Maßnahmen zum Schutz des nördlichen Randes des Plangebiets erforderlich.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und des dadurch bedingten geringen Abstands der schutzbedürftigen Wohngebietsflächen im WA zur L 559 (Jöhlinger Straße) kann mit städtebaulich verträglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen keine wirksame Pegelminderung erzielt werden.



Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im WA entlang der Jöhlinger Straße 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. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den straßenzugewandten und seitlichen Fassaden des WA entlang der L 559 (Jöhlinger Straße )wird aufgrund der Geräuschbelastung empfohlen, die Belüftung durch fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungsanlagen oder gleichwertige Maßnahmen zu sichern.

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

## **5.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die derzeitige bauliche Nutzung des Gebietes als Gemeinschaftsunterbringung für die Unterbringung von Asyl-begehrenden als Anschlussunterbringung bauplanungsrechtlich gesichert. Zusätzlich erfolgt die Unterstützung des sozialen Wohnens. Entsprechend der umgebenden Bebauung und dem Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere des angrenzenden Seniorenzentrums und umgebende Wohngebiete, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinsteuerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht.

Demnach sind der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen, da sie dem Gebietscharakter in der Umgebung widersprechen und mit der Plankonzeption nicht in Einklang gebracht werden können. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, verhindert werden.

#### **5.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der GRZ vermeidet eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Gebiet und orientiert sich für die Hauptanlagen an dem für allgemeine Wohngebieten nach BauNVO zulässigem Höchstmaß.

Die Möglichkeit einer GRZ-Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bzw. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ist hier städtebaulich erforderlich.

Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens ist städtebaulich vertretbar, da PKW-Stellplätze und Fußwege, sofern wasserrechtlich zulässig, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden müssen.

#### **5.4.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse bleibt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf max. zwei begrenzt, um eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur zu erreichen.

#### **5.4.3 Höhe baulicher Anlagen**

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist sowohl die maximale Wand- als auch die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Die Festlegung der Höhenentwicklung sichert die Anpassung der Neubebauung an die Umgebungsbebauung und gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der Dachform ein zu großes zweigeschossiges Gebäude verhindern.

#### **5.4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Der Mindestabstand zu benachbarten Grundstücken bleibt dabei gewahrt.

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine flexible Bebau-

ung mit Einzelhäusern. Es sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 50 m zulässig, um der offenen Bauweise gerecht zu werden. Diese Bauweise entspricht der in der Umgebung vorhandenen Gebäudestruktur und stellt langfristig ein einheitliches städtebauliche Erscheinungsbild sicher.

#### **5.4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind private Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen in der maximal zulässigen Zufahrtsbreite zulässig um eine flexible und bessere Grundstücksausnutzung zu erreichen. Fahrradstellplätze werden begünstigt, um die Attraktivität des Fahrrads zwecks Verkehrsvermeidung zu fördern.

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 des Plangebietes vermieden werden.

#### **5.4.6 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Zeichnerisch sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die öffentliche Straßenfläche im Norden des Plangebiets bleibt wie im Bestand erhalten. Für perspektivische Entwicklungen wird im westlichen Bereich des Plangebiets eine Gebietszufahrt ermöglicht.

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

Zur Prüfung der Einwirkungen durch Verkehrslärm ist der Fachbeitrag Schall vom Büro Modus Consult erstellt worden (Anlage B-6).

Die Ergebnisse führen soweit erforderlich zum Schutz vor Verkehrslärm zur Festsetzung von schalldämmenden Außenbauteilen des Lärmpegelbereichs III entlang der Jöhlinger Straße (L 559) liegenden Fassadenseiten.

An diesen Fassaden sind zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Verkehrslärm bei Schlafräumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen zum Schutz der Nachtruhe oder vergleichbar schützende Maßnahmen gefordert.

## **5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Lockerung verdichteter Böden dient der Wasserdurchlässigkeit und Belüftung des Erdreichs und den Pflanzen. Hierdurch werden im Sinne einer Minimierungsmaßnahme Bodenfunktionen wieder hergestellt.

Der Minderung des Eingriffs in den Boden und Wasserhaushalt dienen wasserdurchlässige Materialien.

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen werden zum Schutz vor schädlichen Schwermetalleinträgen in das Grundwasser ausgeschlossen.

# Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

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

### **6.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 4.830 m<sup>2</sup> und liegt auf den Flurstücken Nr. 6830/1, 6831, 6831/1, 6832, 6833 ganz und teilweise auf den Flurstücken Nr. 245/8 (Jöhlinger Straße), 245/14 und 245/15. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) dargestellt.

### **6.2 Ziele der Planung**

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Einbindung in die Umgebung Wert gelegt.

### **6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um die Bebauung in das Ortsbild einzufügen, sind Dachform und Dachfarbe begrenzt sowie ab einer bestimmten Neigung in ihrer Materialität eingeschränkt.

Aufgrund des bereits vorhandenen, homogen gestalteten Baukörpers mit einer flachen Dachneigung von 25° sind keine weiteren Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig.

### **6.3 Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Fassadenwerbung ist auf maximal 1% der Fassadenseite, an welcher sie angebracht sind, begrenzt.

Lichtwerbung ist ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann nach unten abstrahlende oder indirekt beleuchtete, jedenfalls blendfreie Lichtwerbung zugelassen werden, sofern diese deutlich in den Hintergrund der Gestaltung tritt und sich der Gebäudegestaltung eindeutig unterordnet. Wechselnde oder bewegte Lichtwerbung oder Skybeamer sind ausgeschlossen.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungsverträglich zu mindern.

Eigenwerbung, Automaten und Schaukästen werden nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch zum Schutz des Ortsbilds in ihrer Lage, Größe bzw. Art (Begrenzung von Lichtwerbung) auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

Um Störungen oder eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit zu vermeiden, sind wechselnde oder bewegte Lichtwerbung oder Skybeamer unzulässig und die Beleuchtung von Werbeanlagen nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungsverträglich zu mindern.

#### **6.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen**

Abfallbehälterstandplätze ohne Sichtschutz werden straßenseitig zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

Im Sinne eines offenen Ortsbilds sind nur transparente Einfriedungen sowie Bepflanzungen zugelassen.

#### **6.5 Außenantennen**

Zum Schutz der Gestaltung von Straße und Straßenansicht werden Antennen unter Berücksichtigung der Informationsfreiheit in Lage und Anzahl begrenzt.

# Teil B - 3 Umweltbelange



## **B - 3: Umweltbelange**

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann nach § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die heutige Fläche ist bereits durch die Gemeinschaftsunterbringung bebaut, die auf einer weitgehend landwirtschaftlich genutzten Fläche im ungeplanten Innenbereich errichtet wurde. Durch die Planung wurde die potentielle Versiegelung des Bodens nutzungsbedingt erhöht und einzelne Gehölze entfernt. Aufgrund der geplanten Bepflanzungen im Baugebiet wird dies jedoch als städtebaulich vertretbar erachtet und ein Ausgleich geschaffen.

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 sind deshalb gering.

Negative umweltbezogene 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 die umgebende Bebauung. Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten.

Kulturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von der Planung nicht zu erwarten.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 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.

Zudem sind erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nicht ersichtlich.

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	qm
Allgemeines Wohngebiet	3.680
Öffentliche Verkehrsfläche	1.150
Insgesamt	4.830

# 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. 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 04. 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft in der Fassung vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585)

### 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)

### DIN 18005

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

### Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 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, 106)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)





## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Bärentalweg Teil I"

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 und 4 i.V.m. § 13a BauGB	am 29.05.2017
<b>2</b>	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 29.05.2017
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	am 29.05.2017
2.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	am 29.05.2017
2.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 09.06.2017
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben	vom 09.06.2017 bis 10.07.2017
2.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 09.06.2017 bis 10.07.2017
<b>3</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
3.1	Abwägungsentscheidung	am 13.11.2017
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bau- vorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO	am 13.11.2017
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
<b>4</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrif- ten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## **Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bärentalweg Teil I“**

Aufgrund

### § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), 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 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)

und

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

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 13.11.2017 den Bebauungsplan „Bärentalweg Teil I“ sowie die örtlichen Bauvorschriften „Bärentalweg Teil I“ als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff. A - 3). Er umfasst eine Fläche von ca. 4.830 m<sup>2</sup> und liegt auf den Flurstücken Nr. 6830/1, 6831, 6831/1, 6832, 6833 ganz und teilweise auf den Flurstücken Nr. 245/8 (Jöhlinger Straße), 245/14 und 245/15. 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 22.03.2017, M 1:500
A - 4	Hinweise, Kennzeichnungen

**Teil B**     Begründung

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

Anlagen:

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 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