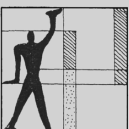
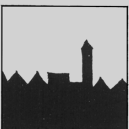


Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 12

" Heidengaß Teil 1", 3. Änderung

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe
Juni 2015

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 12

" Heidengaß Teil 1", 3. Änderung

- Fassung zur Satzung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Erasmia Vlatsa

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Weingarten (Baden)

im Juni 2015

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 Umweltbericht

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 "Heidengaß Teil 1", 3. Änderung

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Besondere Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in §4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

1.1.2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche

Im gesamten Planungsgebiet ist eine GRZ von maximal 0,4 zulässig.

Die Grundfläche für die Bebauung des Hauptbaukörpers in 2. Reihe (WA2) wird auf maximal 100 m² festgesetzt.

1.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Planungsgebiet sind maximal 2 Vollgeschosse bei den Hauptgebäuden zulässig. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden.

1.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Wandhöhe (Wh) beträgt in 1. Reihe (WA1) bei den Hauptgebäuden 6,50 m. Die maximal zulässige Wandhöhe (Wh) beträgt in 2. Reihe (WA2) bei den Hauptgebäuden 5,00 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Gh) beträgt in 2. Reihe (WA2) bei den Hauptgebäuden 8,50 m. Bei Nebengebäuden, Nebenanlagen und Garagen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (Gh) im gesamten Plangebiet 3,20 m.

Das zulässige Maß der Wandhöhe (Wh) wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt zwischen der traufseitigen Wandfläche und der Oberseite der Dachhaut, das zulässige Maß der Gebäudehöhe (Gh) von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnitt-

punkt zwischen der firstseitigen Wandfläche und der Oberseite der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe (Gh) von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis Oberkante Attika definiert.

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

Die Obergrenze der Sockelhöhe beträgt max. 1,00 m. Das Erdreich ist hierbei so abzuböschten, dass der sichtbare Sockel 1,10 m nicht überschreitet.

Die Sockelhöhe wird gemessen:

- ▶ für die Bebauung entlang der Jöhlinger Straße: von Hinterkante Gehweg bis zur Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden.
- ▶ Für die Bebauung im rückwärtigen Bereich: von Oberkante natürlichem Gelände bis zur Oberkanter Erdgeschoss - Rohfußboden.

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

1.3.1 Bauweise

Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Im rückwärtigen Bereich (2. Baureihe) (WA2) muss die Bauweise, der bestehenden 1. Baureihe (WA1) entsprechen.

Bei überbaubaren Flächen (Baufenster), 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.

1.3.2 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.

Die Gebäudetiefe für die Bebauung des Hauptbaukörpers in 2. Reihe (WA2) wird auf maximal 10,0 m begrenzt.

Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.

Die Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptgebäude muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtungen entsprechen.

Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

Die Grundrisse der Gebäude sollen ein Rechteck in Firstrichtung bilden. Die Gebäudelänge, bezogen auf die Dachtraufe, muss mindestens 8,50 m betragen.

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

Nebenanlagen nach §14 Abs.1 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind außerhalb der oben genannten Flächen, im Vorgartenbereich in der maximal zulässigen Breite der Zufahrt zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, im Sand-/ Kiesbett verlegt) ausgeführt werden.

Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 37 LBO).

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Vorgartens sind entlang der Verkehrsflächen Zufahrten von max. 4 m Breite erlaubt. Werden zwei Stellplätze oder Garagen unmittelbar nebeneinander angeordnet, so erhöht sich diese Breite auf max. 6 m. Die Garagen- und Stellplatzzufahrt ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur in der maximal zulässigen Breite der Zufahrt zulässig.

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

Im zeichnerischen Teil (A-3) sind auf den Grundstücken Flst. Nr. 6846/1, 6846/2, 6849, 6851 und 6854 Leitungsrechtsflächen (lr_1) für bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

Im zeichnerischen Teil (A-3) ist auf den Grundstücken Flst. Nr. 6867, 769/1 und 768 eine Leitungsrechtsfläche (lr_2) zugunsten der Hinterlieger festgesetzt.

Im zeichnerischen Teil (A-3) sind auf den Grundstücken Flst. Nr. 767, 768 und 769 von der Jöhlinger Straße aus, Flächen für Fahr-, und Leitungsrechte (fr/lr_3) zugunsten der Hinterlieger (Anlieger der im rückwärtigen Bereich angrenzenden Grundstücke) festgesetzt.

Die örtliche Lage der Fahr- und Leitungsrechtsflächen fr/lr_3 ist, unter Beibehaltung der im folgenden Absatz festgesetzten Dimensionierung und im Rahmen der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes, an örtlichen Gegebenheiten anpassbar.

Für jedes Fahrrecht muss eine lichte Weite von min. 3,00 m und eine lichte Höhe von min. 3,50 m Höhe und für jedes Leitungsrecht eine Breite von min. 2,50m (unterirdisch) sichergestellt sein.

Eine bauliche Nutzung auf den für Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen ist **nicht** zulässig.

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

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Anliegerweg" sind Grundstückszufahrten, Grünflächen und Flächen für Umspannstationen zulässig. Die Flächen sind niveaugleich als Mischverkehrsflächen herzustellen.

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

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

1.8.1 Öffentliche Grünflächen

Gewässerrandstreifen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" ist entsprechend der geplanten Nutzung als Aufenthaltsfläche für die Naherholung unter Aufrechterhaltung der Gewässerfunktion gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Verkehrsgrün

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

1.8.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind als Hausgärten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB sowie §9 Abs. 6 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil A-3 vorgesehenen und gekennzeichneten grünordnerische Maßnahmen sind entsprechend der Beschreibung durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

1.9.1 Bodenschutz

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

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

Im Bereich der nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen ist der Bestand an hochstämmigen Obst- und sonstigen Laubbäumen zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

1.9.3 Anpflanzen von Bäumen

Im öffentlichen Bereich sind entsprechend den Vorgaben des zeichnerischen Teils A-3 Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Bäume nach §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

1.9.4 Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf öffentlichen Grünflächen (Uferböschung, Verkehrsbegleitgrün) sind die naturnahen Gehölzbestände zu erhalten.

Für vorhandene standortheimische Bäume und Sträucher sind Pflanz-erhaltungsgebote festgesetzt.

Zu erhaltende Bäume nach §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden nach DIN 18920 geschützt und sind dauerhaft zu unterhalten.

Um Verletzungen während der Bauzeit zu verhindern, wird der Stamm mit Bohlen ummantelt. Der etwa dem Kronenraum entsprechende Wurzelraum darf nicht befahren werden. Bei Erdarbeiten im Wurzelraum müssen die Vorschriften der DIN 18920 befolgt werden.

Abgehende Bäume sind durch hochstämmige standortheimische Laub- bzw. Obstbäume (siehe Pflanzliste unter A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen) zu ersetzen.

Das Roden von Gehölzen muss zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

1.9.5 Gewässerrandstreifen

Entlang des Walzbaches ist der im zeichnerischen Teil dargestellte Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

Als Ausnahme werden Einfriedungen, die ein Abstellen von Fahrzeugen im Gewässerrandstreifen verhindern, zugelassen.

Entfernung nicht gebietstypischer Sträucher

Folgende am Wasser standortfremde und im Landschaftsbild störende, in der Uferzone gepflanzte Ziergehölze (Florenverfälschung!) werden, zur Aufwertung des Bachlaufs, entfernt:

Hibiscus syriacus (Garteneibisch)

Forsythia intermedia (Goldglöckchen)

Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer)

Philadelphus coronarius (Falscher Jasmin)

Mahonia aquifolium (Mahonie)

Entwicklung einer standortheimischen Hochstauden- und Wasserpflanzenvegetation

Die durch die Entfernung der nicht gebietstypischen Gehölze entstehenden Rohbodenflächen dürfen nur eingeebnet werden und sind der spontanen Wiederbesiedlung mit standorttypischer Vegetation zu überlassen.

Im Rahmen der Gewässerunterhaltung ist sicherzustellen, dass am Nordufer langfristig krautreiche und gehölzarme Uferabschnitte erhalten bleiben. Im festgesetzten Gewässerrandstreifen sind Handlungen wie Mahd, Ablagerung von Mulchmaterial, ein erneutes Bepflanzen sowie das Abstellen von Fahrzeugen nicht zulässig.

1.9.6 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.9.7 Leuchtmittel

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

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

1.10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm

In der Planzeichnung sind im nördlichen WA 1 entlang der Jöhlinger Straße Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (die Lärmpegelbereiche LPB IV und V) festgesetzt. Für die Fassaden innerhalb des festgesetzten Bereich ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im WA 1 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.

Die Lärmpegelbereiche werden folgendermaßen definiert:

- **Lärmpegelbereich (LPB) IV:** am Gebäude seitlich liegende Ost- bzw. Westfassadenbereiche
- **Lärmpegelbereich (LPB) V:** zur Jöhlinger Straße hin orientierte Nordfassadenbereiche

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 Schalldämmmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschieden im Beuth-Verlag)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel [dB]	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohn- und Schlafräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Bei Schlafräumen ist an diesen Fassadenseiten dabei 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.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntisgabeverfahren 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.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

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

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk, Holz oder Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften auszuführen.

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

Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.

In dem Plangebiet sind Satteldächer (SD) zulässig. Ausnahmsweise sind auch Walmdächer (WD) und aus Pultdächern zusammengesetzte Satteldächer (SD₁) zulässig.

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf höchstens 35° betragen.

Die Dachneigung der Nebengebäude darf höchstens 35° betragen.

Flachdächer ohne Aufbauten sind bei Nebenanlagen, Carports und Garagen zugelassen. Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports müssen die Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 8° zulässig extensiv begrünt werden. 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 Nebengebäuden zweier Grundstücke, die zusammengebaut sind, muss die gleiche Dachform und Baustoffart ausgeführt werden.

Geneigte Dächer sind mit nichtglänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Als Dachaufbauten sind zulässig:

- Schleppgauben (siehe Anlage 1.1)
- Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser (siehe Anlage 1.2)
- Dreiecksgauben (siehe Anlage 1.3)

Die Summe der einzelnen Gauben kann bis max. 6/10 der Trauflänge betragen. Von der Giebelseite (Ortgang) ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First beträgt mind. 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

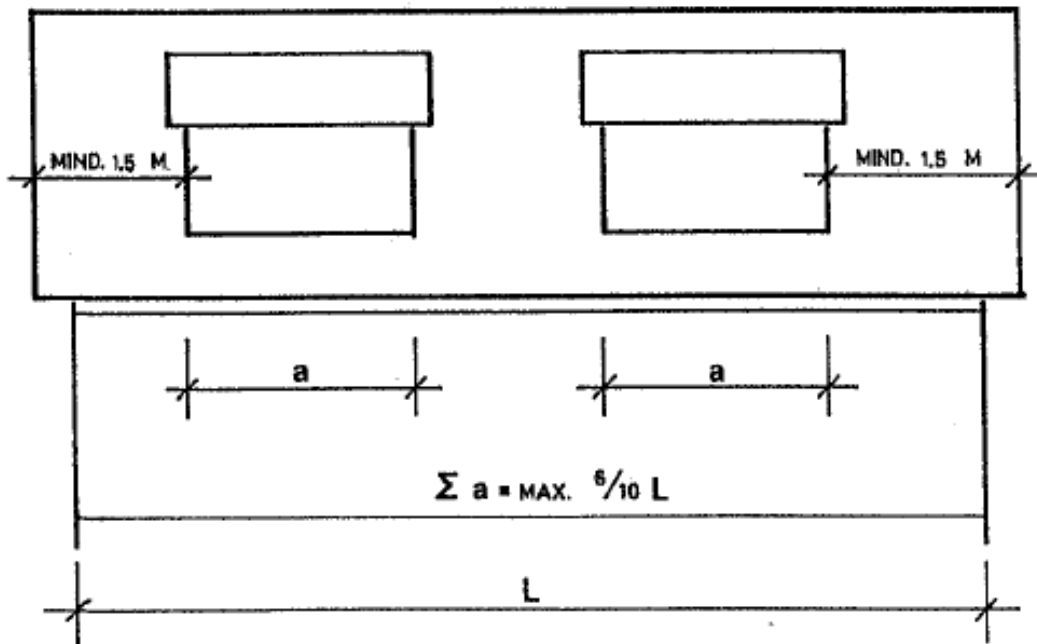
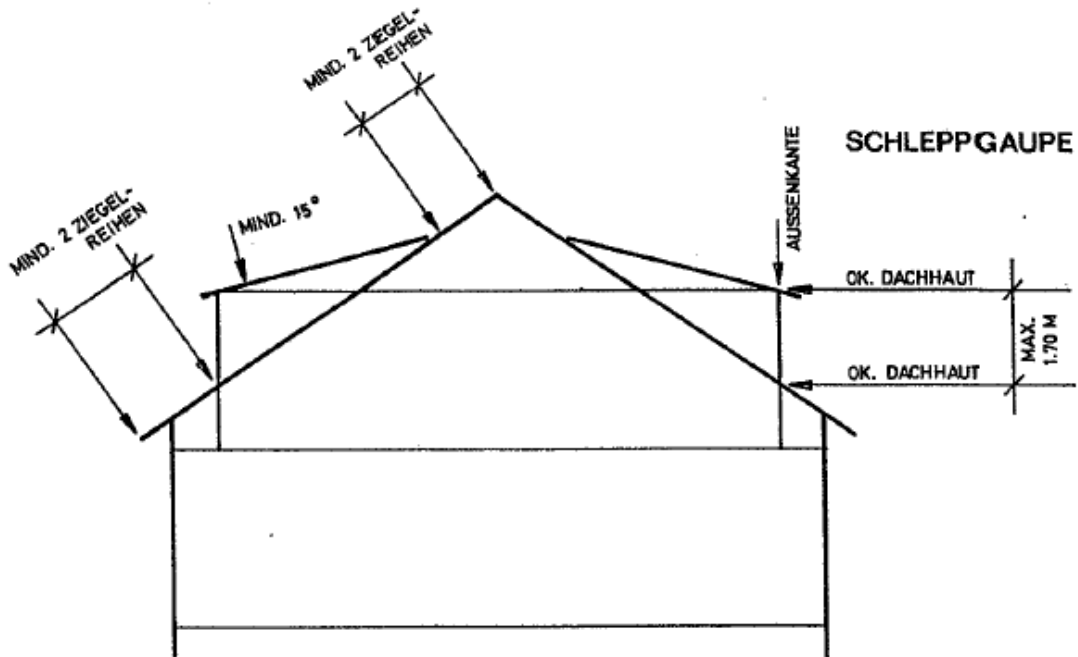
Als Grundstückseinfriedung sind im Vorgartenbereich nur gewachsenen Hecken 1,00 m hoch, in Verbindung mit höchstens 0,20 m hohen Rabatten zulässig. In die Hecke kann ein Maschendrahtzaun eingezogen werden.

Als Vorgarten wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudeeingangsseite definiert.

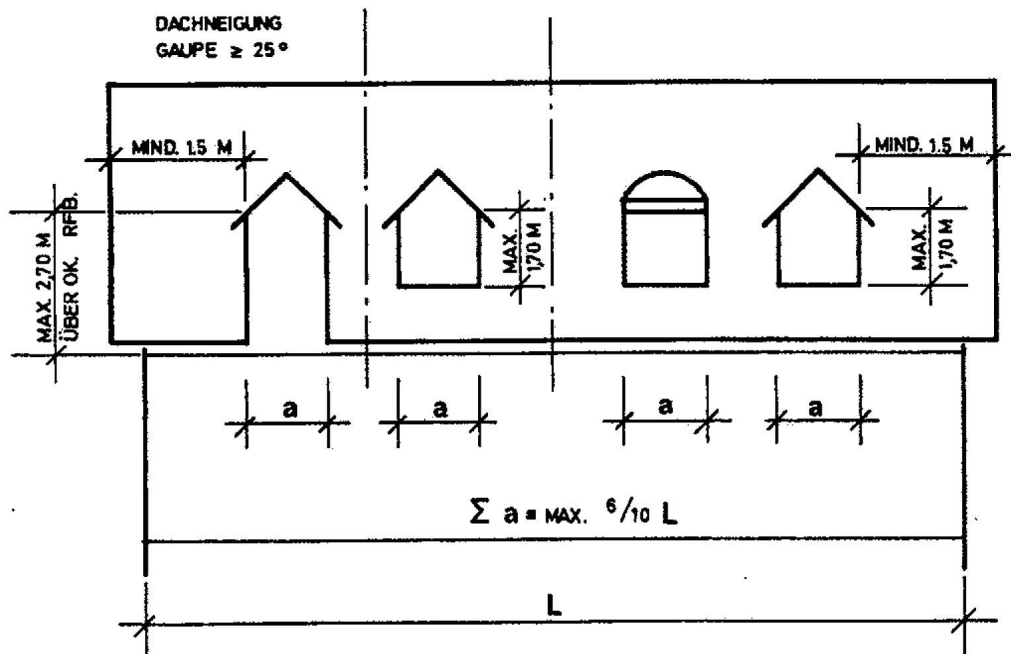
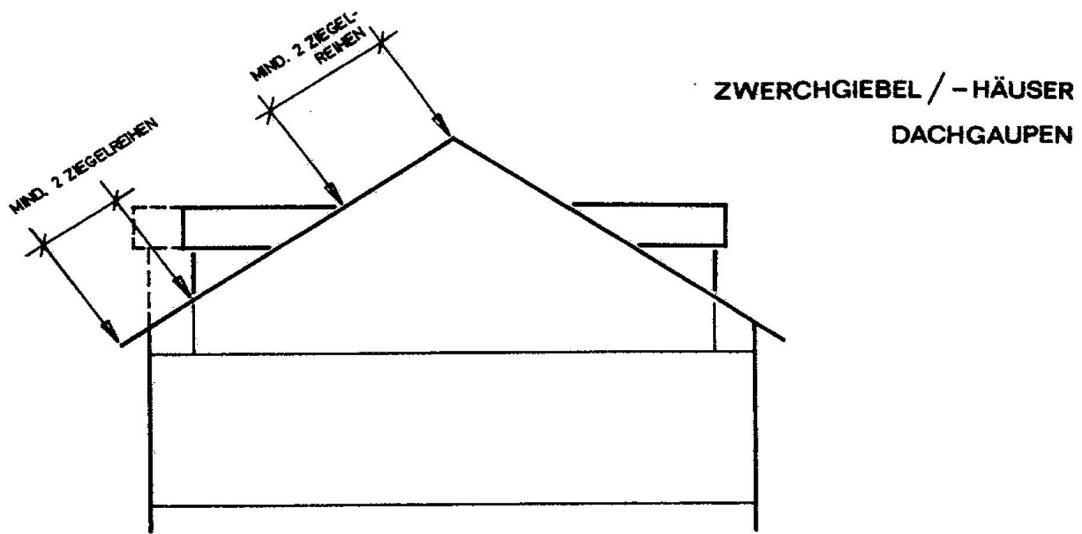
2.3 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.

Anlage 1.1

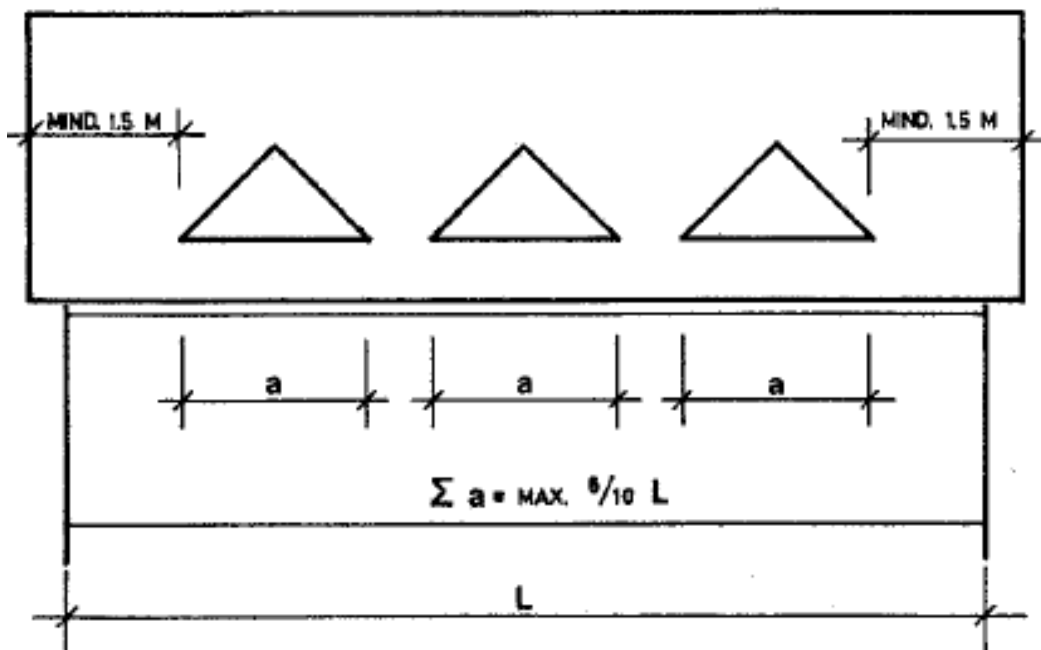
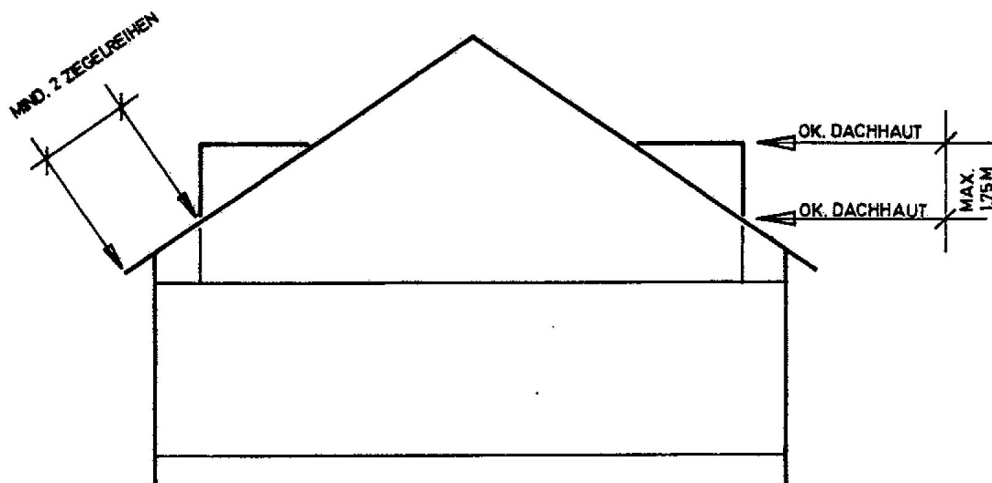


Anlage 1.2



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

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, gemäß § 74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO, für anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser Anlagen (z.B. Zisternen) zum Sammeln und Verwenden (z.B. als Gießwasser) herzustellen.

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.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19 g-I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, sind bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 19 g-I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

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 abzuschieben. 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.

Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen /tonigschluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Baugründung

Zur Klärung der Standsicherheit von Gebäuden und Anlagen ist grundsätzlich eine ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse und Betreuung der Gründungsmaßnahmen erforderlich.

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.

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 sowie die Lorbeerkirsche nicht zulässig.

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

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

Es stehen zur Auswahl:

Bäume:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Spitz-Ahort (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Silberweide (*Salix alba*)
Feldulme (*Ulmus minor*)

Obstbäume: Hochstämme regionaltypischer Obstsorten

Sträucher: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Echte Hundsrose (*Rosa canina*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Fahlweide (*Salix rubens*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

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

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	30
1. Anlass der Planung	30
2. Räumlicher Geltungsbereich	30
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	30
3.1 Landesentwicklungsplanung	30
3.2 Regionalplanung	31
3.3 Flächennutzungsplanung	31
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	31
4. Bestandsanalyse	31
4.1 Gelände	31
4.2 Erschließungssituation	31
4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen	32
5. Ziele der Planung	32
5.1 Grundzüge der Planung	32
5.2 Nutzungskonzept	33
5.3 Erschließung	33
5.4 Lärmschutz	34
5.5 Grünordnung	35
5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	36
B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften	42
6. Begründung örtliche Bauvorschriften	42
6.1 Räumlicher Geltungsbereich	42
6.1 Ziele der Planung	42
6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	42

6.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke und von Einfriedungen	43
6.4 Werbeanlagen	43
B - 3: Umweltbericht	45

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Heidengaß Teil 1" in Weingarten verfolgt die Gemeinde Weingarten als Planungsziel, die städtebauliche Verträglichkeit einer behutsamen Nachverdichtung durch Bebauung in 2. Reihe zu prüfen und zu ermöglichen sowie einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorzubeugen.

Dazu wurde beispielhaft als Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen der Systemschnitt mit den gewünschten Baukubaturen für die 1. und 2. Baureihe beigefügt, der den Willen und das Einvernehmen des Gemeinderates anschaulich dokumentiert. Um diesen Planungswillen ausreichend festzusetzen, werden die Festsetzungen für die Bebauung in 2. Reihe ergänzt und klargestellt. Dazu ist der bestehende Bebauungsplan "Heidengaß Teil 1" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a zu ändern.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung empfiehlt sich eine einheitliche digitale Gesamtfortschreibung des Bebauungsplans durchzuführen, da momentan die vorliegenden Änderungen in keinem gesamten textlichen und zeichnerischen Bebauungsplanwerk vorliegen.

Die Fläche liegt am Ortsausgang von Weingarten, jedoch noch innerhalb der bebauten Ortslage und liegt vollständig in dem Bebauungsplanplangebiet des bestehenden Bebauungsplans. 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. Den geringfügigen Planänderungen stehen Ziele der Raumordnung oder der Flächennutzungsplan ebenfalls nicht entgegen, zumal sich die Art der baulichen Nutzung nicht ändert und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Änderungen nicht beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2010, rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 24. 07. 2004, aktualisiert im Januar 2012, als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 27.875 m² und die Flurstücke 767, 768, 769, 769/1, 6867, 6868, 6866, 6865, 6863, 6862, 6861, 6861/1, 6860, 6860/1, 6859, 6857, 6856, 6856/5, 6856/1, 6852, 6854, 6851, 6850/1, 6850, 6849, 6846, 6848, 6848/2, 6846/2, 6846/1, 6845 (Bären-talweg), 6867/2 (Heidengaß) vollständig. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 27.11.2014 im Maßstab 1:1.1000.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

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

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist der Bebauungsplanbereich als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung) Bestand ausgewiesen. Südlich des Plangebiets ist ein Regionaler Grünzug ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2010, rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 24. 07. 2004, aktualisiert im Januar 2012, als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Heidengaß Teil 1", rechtskräftig seit dem 08.06.1973 und seiner zwei Änderungen, rechtskräftig seit dem 27.05.1977 bzw. 02.03.2006. Der vorhandene Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Der neue Bebauungsplan ersetzt in dem Überlagerungsbereich die bestehenden Festsetzungen.

Südlich der Heidengaß grenzt der Bebauungsplan Nr. 35 "In der Hub / Heidengaß / Langengrund" an, rechtskräftig seit dem 25.05.2005. Weiter im Osten, im Bereich des vorhandenen Seniorenheims, liegt der Bebauungsplan Nr. 37 "Seniorenwohnanlage Jöhlinger-Straße", rechtskräftig seit dem 04.04.1996. Nordwestlich der Jöhlinger Straße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 2 "Auf der Satz", genehmigt am 20.02.1969, letzte Änderung vom 28.06.2007.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden von ca. 130 m ü NN auf ca. 127 m ü NN ab.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist im Norden über die Jöhlinger Straße (L 559) und im direkten Anschluss an die B 3 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die B 3 ist Weingarten an Bruchsal und Karlsruhe angebunden. Darüber hinaus ist über die A 5 - Anschlussstellen Karlsruhe-Nord und Bruchsal die überregionale Erreichbarkeit gewährleistet. Im Osten wird das Plangebiet über den Bärenentalweg und im Süden über die Heidengaß erschlossen.

Über die Jöhlinger Straße (L559) ist das Plangebiet gut in das innerörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Darüber hinaus ist die regionale Anbindung Richtung Osten (Jöhlingen) ermöglicht.

Die Stadtbahnlinien S 3 (Heidelberg - Karlsruhe), S 31 (Odenheim - Karlsruhe) und S 32 (Menzingen - Karlsruhe) mit dem Haltepunkt Bahnhof binden Weingarten an das überregionale ÖPNV-Netz an.

Das Plangebiet wird über die Haltestellen des Regionalbusses 121 (Blankenloch - Weingarten - Jöhlingen) an der Jöhlinger Straße bedient. Über den Gehweg an der Jöhlinger Straße sowie den Geh- und Radweg am Schmalensteinweg ist der Bereich gut an das innerörtliche und überörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden.

4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich der Weingarterner Ortsmitte. Die vorhandene Wohnbebauung besteht vorwiegend aus 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach und deren Nebenanlagen in offener Bauweise. Im inneren Bereich sind großzügige Gartenflächen vorhanden, die durch die Bewohner gepflegt und intensiv genutzt werden. Das Wohngebiet grenzt an drei Erschließungsflächen an: im Norden an die Jöhlinger Straße, im Osten an den Bärenalweg und im Süden an die Heidengaß.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Nördlich der Jöhlinger Straße sind Freizeitgrundstücke vorhanden, die sich in steiler Südhanglage befinden. Im Westen schließt sich das Plangebiet direkt an die vorhandene Wohnbebauung an. Entlang der Heidengaß verläuft der Walzbach sowie ein Rad- und Fußweg in Ost-West Richtung. Südlich davon sind landwirtschaftliche Flächen sowie Waldflächen vorhanden. Im Osten befindet sich eine landwirtschaftlich benutzte Fläche. Weiter östlich liegt das Senioren-Zentrum.

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 Wohngebiet nördlich der Heidengaß hergestellt werden. Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung eine behutsame Nachverdichtung zu gewährleisten.

Es sollen folgende Planungsgrundsätze berücksichtigt werden:

1. Die Planung soll möglichst konfliktfrei in die umgebende Nutzungsstruktur eingegliedert werden und auf die bestehenden Vorgaben (Bestandsbebauung) reagieren.
2. Die Regelungen bezüglich der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude, sowie bezüglich Dachneigung und Dachform sollen ein harmonisches Erscheinungsbild im Baugebiet gewährleisten.

3. Die Zulassung von privaten Stellplätzen im Bereich des Vorgartens soll sicherstellen, dass die Beeinträchtigungen am Straßenraum durch Parkverkehr reduziert werden.
4. Die Entwicklung und Neugestaltung der Gebäude und Freiflächen muss insbesondere die Integration in das Landschaftsbild und in die umgebenden Wohnnutzungen erreichen.
5. Durch eine möglichst verdichtete Bebauung und unversiegelte Stellplatzflächen soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden.
6. Die Bebauung sowie ihre Erschließung soll den Prinzipien der Flächen- und Kostenminimierung folgen.

5.2 Nutzungskonzept

In dem Plangebiet soll die vorhandene Wohnnutzung sowie der Gebietscharakter mit den offenen Baustrukturen und großzügigen Gartenbereichen erhalten bleiben. Zusätzlich soll eine behutsame Nachverdichtung gewährleistet werden, einerseits durch eine kontrollierte Bebauung in zweiter Reihe, andererseits durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten beim Ausbau des Dachgeschosses. Die Bebauung in 2. Reihe soll in Maß und Kubatur der ersten Reihe untergeordnet sein. Ergänzend dazu soll eine Entlastung des Straßenraums vom ruhenden Verkehr durch die Zulassung von privaten Stellplätzen im Vorgartenbereich gewährleistet werden. Um eine vollständige Versiegelung der Vorgartenzonen zu vermeiden, sind die privaten Stellplätze im Vorgarten nur innerhalb der maximal zulässigen Breite der Zufahrt mit versickerungsfähigen Materialien zulässig.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fliessender Verkehr

Das Wohngebiet wird wie im Bestand weiterhin über die Jöhlinger Straße im Norden, den Bärenentalweg im Osten und die Heidengaß im Süden erschlossen.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Entlang der Verkehrsflächen sind teilweise öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Diese bleiben in ihrer Funktion erhalten. Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Um dem vorhandenen Parkplatzmangel entgegenzuwirken sind im Bebauungsplan auch private Stellplätze im Vorgartenbereich (nur im Zufahrtbereich) zulässig.

5.3.3 Rad- und Fußweg

Der vorhandene Fuß- und Radweg (Schmalensteinweg), der entlang des Walzbaches in Ost-West Richtung verläuft und eine Anbindung des Plangebietes mit der Ortsmitte im Osten und mit Jöhlingen im Westen verbindet, bleibt weiterhin erhalten.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

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

5.4 Lärmschutz

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

2. Beurteilungspegel von bis zu 67 / 57 dB(A) tags / nachts entlang der Jöhlinger Straße,
3. Beurteilungspegel von bis zu 52 / 42 dB(A) tags / nachts entlang des Bärenalwegs,
4. Beurteilungspegel von bis zu 46 / 36 dB(A) tags / nachts entlang der Heidengaß.

Es lässt sich festhalten, dass im WA 1 straßenseitig zur L 559 die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) tags / nachts um bis zu 12 dB(A) überschritten werden. An der Bebauung in der 2. Reihe parallel zur Jöhlinger Straße, d.h. im abgeschirmten WA 2, kann der Orientierungswert der DIN 18005 am Tag eingehalten werden. Nachts ergeben sich ausschließlich im Bereich der bestehenden Gebäudelücken Überschreitungen des maßgebenden Orientierungswertes Nacht im Rahmen des Abwägungsspielraumes von ca. 2 dB(A). In allen anderen Bereichen des Plangebietes werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten.

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 1 zur L 559 (Jöhlinger Straße) kann mit städtebaulich verträglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen keine wirksame Pegelminderung erzielt werden. Jedoch kann mit der vorhandenen Baukörpersituierung am Straßenrand bereits eine gute Eigenabschirmung erzielt werden. Insbesondere im Inneren des Plangebietes, d.h. hier bereits in der 2. Baureihe (WA 2), ist die Nutzung der Außenbereiche am Tag uneingeschränkt möglich, ohne dass weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im WA 1 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 1 entlang der L 559 (Jöhlinger Straße) wird aufgrund der hohen 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.

5.5 Grünordnung

Für das Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Ebenso ist das Gebiet heute zum größten Teil überbaut. Eine Zulässigkeit der Bebauung in zweiter Reihe liegt im Rahmen des vorhandenen Bebauungsplanes bereits vor. Zudem werden die vorhandenen Gärten intensiv durch die Bewohner genutzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine Entsiegelung im Bereich der Stellplätze, Zufahrten und Wege erzielt, 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.

5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen und der im vorhandenen Bebauungsplan bereits festgesetzten Art der baulichen Nutzung wird für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Zur Sicherung der Wohnnutzung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im gesamten Plangebiet werden die Grundstücke nicht zu stark verdichtet und passen sich an die umgebende Siedlungsdichte an.

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 Bebauungsplanänderung als Anlage 1 zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zugefügt worden. Zur Klarstellung des Planungszieles soll die maximal zulässige Grundfläche in der 2. Baureihe auf 100 m² in Verbindung mit einer maximalen Gebäudetiefe von 10,0 m ergänzend festgesetzt werden. Dadurch wird einer unkontrollierbaren Versiegelung des geplanten Wohngebiets entgegengetreten und dauerhaft ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. 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 (6,50 m). Somit sollen die Gebäude in der 2. Reihe das Gesamtmaß der Gebäude in der 1. Reihe nicht überschreiten.

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

5.6.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Sockelhöhe auf maximal 1,00 m, im vorderen Bereich (Jöhlinger Straße) bezogen auf die Höhenlage des öffentlichen Gehwegs, im rückwärtigen Bereich bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes, sichert ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten. Um die sichtbare Sockelhöhe zu vermindern, ist das Erdreich so abzuböschern, dass der sichtbare Sockel 1,10 m nicht überschreitet.

5.6.3 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung von Baufenstern über mögliche Grundstücksgrenzen hinaus wird eine flexible, an die Bedürfnisse zukünftiger Eigentümer und Benutzer angepasste Bebauung ermöglicht.

Um das Ziel der Nachverdichtung dauerhaft zu gewährleisten, ist auf der Planzeichnung das Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) entlang der Jöhlinger Straße und der Heidengaß auf 30 m vergrößert worden. 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.

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine flexible Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern. Diese Bauweise entspricht der vorhandenen Gebäudestruktur im Plangebiet und in der Umgebung und stellt langfristig ein einheitliches städtebauliche Erscheinungsbild sicher.

Damit eine unkontrollierte Versiegelung der Grundstücke vermieden wird, ist in 2. Baureihe eine maximale Gebäudetiefe von 10,0 m zulässig. Zum Schutz von Natur und Boden sind die Vorgartenbereiche als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Dadurch wird dauerhaft ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

5.6.4 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraums wird die Stellung der baulichen Anlagen sowie der Grundrisse der Gebäude entsprechend der festgesetzten Hauptfirstrichtungen definiert. Damit die Gebäudefronten entlang der Erschließungsflächen ein einheitliches Bild wiedergeben und der Straßenraum dadurch gefasst wird, müssen die Gebäudelängen -bezogen auf die Dachtraufe- mindestens 8,50 m betragen.

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 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um den erhöhten Bedarf an Stellplatzmöglichkeiten zu erfüllen, sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Vorgärten Stellplätze aus versickerungsfähigen Materialien in der maximal zulässigen Zufahrtsbreite zulässig. Dadurch können die erforderlichen Stellplätze noch untergebracht werden, ohne dass die städtebauliche Ordnung gestört wird und private Stellplätze auf öffentlichen Straßen gesucht werden. Zusätzlich wird durch die Regelung der maximalen Stellplatzbreite im Vorgartenbereich sichergestellt, dass der Vorgarten nicht komplett versiegelt wird. Zum Schutz vor einer unkontrollierten Versiegelung auf den Grundstücken müssen Einzelgaragen nicht als Einzelbaukörper, sondern als Garagengruppe errichtet werden.

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 Vorgartenzonen vermieden werden.

5.6.6 Flächen für Ein- und Ausfahrten

Die Zufahrten zu den Grundstücken in den privaten Vorgartenzonen sind bis zu maximal 4 m Breite zulässig bzw. bis zu maximal 6 m zulässig, wenn 2 Stellplätze oder Garagen unmittelbar nebeneinander angeordnet sind. Damit soll eine vollständige Versiegelung der Vorgartenzonen vermieden werden.

5.6.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Zur dauerhaften Sicherung der vorhandenen Leitungen im Wohngebiet sowie der Zugänge der Grundstücke in den rückwärtigen Bereichen werden Leitungsrechte (lr_1) zugunsten der Gemeinde bzw. Fahr- und Leitungsrechte (lr_2 und fr/lr_3) zugunsten der Hinterlieger gesichert.

5.6.8 Verkehrsflächen

Durch die Zulässigkeit von Grundstückszufahrten, Grünflächen und Flächen für Umspannstationen in der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Anliegerweg" wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.

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

5.6.9 Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" im südlichen Bereich des Plangebiets wird für die Pflege des Gewässers benötigt und erreichbar gehalten. Zusätzlich kann die Fläche als Aufenthaltsfläche gestaltet werden und dadurch auch der Naherholung dienen. Sie dient Erholungszwecken der Bewohner des Quartiers und der Bestandsgebiete, sichert die Aufrechthaltung des vorhandenen Gewässers und soll als Aufenthaltsmöglichkeit flexibel gestaltet und zum Verweilen genutzt werden.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsrün" im südwestlichen Planbereich dient als grüne Abstandsfläche zwischen der Wohnbebauung und der Erschließungsstraße.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Plangebiets entgegenzutreten, werden baurechtlich die Vorgärten am westlichen Ende der Heidengaß als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ausgewiesen. Hier sollen Grünflächen entstehen, die das Quartier für seine Bewohner aufwerten und einen Beitrag zur Natur leisten.

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

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belägen auszuführen.

Die Festsetzung der Erhaltung bzw. der Ersatzpflanzungen der vorhandenen Bäume und Sträucher sichert die dauerhafte Begrünung des Plangebietes an dieser Stelle und dient der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zur Sicherung einer straßenbegleitenden Begrünung, Gestaltung der Straßenräume und Verbesserung des Kleinklimas entlang der Verkehrsflächen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Bäume gemäß der Planzeichnung anzupflanzen und zu pflegen bzw. dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit ist das Roden von Gehölzen nur in den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Zum langfristigen Schutz der vorhandenen Vegetation und Tierarten im Bereich des Gewässerrandstreifens sind bauliche und sonstige Anlagen (ausgenommen von Einfriedungen, die das Abstellen von Fahrzeugen im Gewässerrandstreifen verhindern) innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

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

Zur Vorbeugung einer möglichen Schädigung der natürlichen Lebensräume heimischer durch ortsfremde Arten, sowie zur Verhinderung einer Verfälschung der heimischen Wildflora bzw. einer Verarmung der genetischen Vielfalt, sollen die in der Uferzone gepflanzten genannten Ziergehölze entfernt werden. Innerhalb der entstehenden Rohbodenflächen können die standortbezogenen Bepflanzungen weiterentwickelt werden.

Zur Pflege und Erreichbarkeit des Gewässers sollen langfristig krautreiche und gehölzarme Uferabschnitte am Nordufer erhalten bleiben.

Die Erhaltung, Pflege und ökologische Aufwertung der öffentlichen Grünfläche "Gewässerrandstreifen" kommt dem Landschaftsbild entgegen.

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei werden wegen der Erhöhung des Gehaltes an Schwermetallen im Dachflächenabfluss im Baugebiet nicht zugelassen.

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

5.6.11 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm

Auf den Fachbeitrag Schall vom Büro Modus Consult vom April 2015 (B - 6) wird verwiesen. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen lässt sich festhalten, dass im WA 1 straßenseitig zur L 559 die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) tags / nachts um bis zu 12 dB(A) überschritten werden. An der Bebauung in der 2. Reihe parallel zur Jöhlinger Straße, d.h. im abgeschirmten WA 2, kann der Orientierungswert der DIN 18005 am Tag eingehalten werden. Nachts ergeben sich ausschließlich im Bereich der bestehenden Gebäudelücken Überschreitungen des maßgebenden Orientierungswertes Nacht im Rahmen des Abwägungsspielraumes von ca. 2 dB(A).

In allen anderen Bereichen des Plangebietes werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten.

Ein aktiver Schallschutz zur Jöhlinger Straße zum Schutz der ersten Baureihe ist aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Für den Fall einer Neuerrichtung oder Änderung der vorhandenen Gebäuden im WA 1 entlang der Jöhlinger Straße, gilt der nach DIN 4109 erforderliche passive Schallschutz. Für die Fassadenseiten, die einen erhöhten Schallschutzbedarf haben, sind Lärmpegelbereiche (IV und V) definiert. Der Nachweis des Schallschutzes ist gemäß DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

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 "Heidengaß Teil 1", 3. Änderung überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:1.000).

6.1 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.

6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden und der Dächer der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Vorgaben bezüglich der Dachform gestellt. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

Die Festsetzung der Dachformen, Dachneigungen, Firstrichtung und Dachaufbauten soll eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung sicher stellen.

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

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit Boden, wird die Begrünung der flachgeneigten Dächer bei Garagen, Carports und Nebenanlagen festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungs-

system erreicht. Nur für den Fall, dass auf dem Dach Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie vorgenommen werden sollen, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung entbunden werden.

6.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke und von 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 die Einfriedungen (gewachsene Hecken) im Vorgartenbereich max. 1,00 m hoch sein, in Verbindung mit max. 0,20 m hohen Rabatten.

6.4 Werbeanlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht unnötig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

Teil B - 3 Umweltbericht

B - 3: Umweltbericht

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

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und Nutzungen sowie der vorhandenen und geplanten großflächigen Freiflächen (Gärten) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

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 werden aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung 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, es wird im positiven Sinne der Ortsrand gefasst und qualitativ gestaltet.

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

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)	25.020
Straßenverkehrsfläche	635
öffentl. Verkehrsfläche: Parkplatz	70
öffentl. Verkehrsfläche: Anliegerweg	1.070
private Grünfläche: Hausgarten	605
öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün	20
öffentliche Grünfläche: Gewässerrandstreifen	455
Gesamt	27.875

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Fachbeitrag Schall

Teil B - 7 Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz) vom 13.12.2005, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 449, 471)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740) m.W.v. 01.01.2015

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

TA Lärm

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

DIN 18005

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

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03.12.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

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

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Heidengaß Teil 1", 3. Änderung

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	08.12.2014
2	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	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	13.04.2015
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	16.04.2015
2.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	20.04.2015 bis 27.05.2015
2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom	27.04.2015 bis 27.05.2015
3	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Heidengaß Teil 1", 3. Änderung

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

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

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan "Heidengaß Teil 1", 3. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Inhalt

<u>Teil A</u>	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom, M 1:500
A - 4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B	<u>Beigefügte Teile</u>
B - 1	Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
B - 2	Begründung örtliche Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht
Teil C	<u>Anlagen:</u>
B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6	Fachbeitrag Schall
B - 7	Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Heidengaß Teil 1", 3. Änderung

§ 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