

Bebauungsplan „Zwischen Schurwaldstraße und Neue Rommelshauer Straße – Zentrenkonzept“ und Satzung über Örtliche Bauvorschriften

begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Norden von der Einmündung Schurwaldstraße/Neue Rommelshauer Straße, Flurstücke 3326/4 und 3197
- im Osten von den Trassen der Deutsche Bahn AG, Flurstück 9283 (S-Bahn-Strecke Waiblingen-Kernen im Remstal)
- im Süden von den Flurstücken 2859 (Tulpenweg), 3199/2, 3199/3, 3199/4, 3199/5, 3205 (Krokusweg), 3326 (südliche Neue Rommelshauer Straße) und 9340
- im Westen von dem westlichen Teilbereich der Alten Bundesstraße (Flurstück 3002) sowie der Schurwaldstraße (Flurstücke 3197 und 3197/3, westliche Flurstücksgrenzen)

**Planbereich 03.08/03.09
Textliche Festsetzungen**

19.01.2018



Kartenausschnitt

TEXTFESTSETZUNG

Dieser Bebauungsplan konkretisiert in seinem Geltungsbereich die unten aufgeführten Bebauungspläne bezüglich des Nutzungskanons der Art der baulichen Nutzung. Im Übrigen gelten die unten aufgeführten Bebauungspläne in ihrer jeweils gültigen Fassung unverändert weiter.

Planbereich	Name des Bebauungsplanes	rechtsverbindlich seit
03.06/02	Abänderung der Silcherstraße	13.07.1912
01.02/03	Stadterweiterungsplan	31.07.1922
01.02/12c	Baulinienplan Firma ELMA	25.08.1943
03.01/03	Baulinienfestlegung Fliederweg	22.04.1952
03.01/05	Heerstraße-Wohngebiet I und II	10.09.1955
03.06/07	Bebauungsplanänderung Schurwaldstraße	25.11.1959
Baugebietsplan	Bebauungsplan über die Art und das Maß der baulichen Nutzung	26.10.1963
03.06/11	Zwischen Schurwaldstraße und Neue Rommelshauser Straße, 1. Bauabschnitt	04.06.1987
03.06/12	Ausbau der L1193 im Kreuzungsbereich der Remstalbahn	16.03.1989

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung werden folgende Festsetzungen neu getroffen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung, Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Die in den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzte Art der baulichen Nutzung gilt weiterhin fort. Für die darin festgesetzten Gewerbegebiete (GE und GEE) wird Folgendes festgesetzt:

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind nachfolgend aufgeführte zentrenrelevante Einzelhandelssortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerkes mit Ausnahme von Getränkemärkten
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekerwaren
- Blumen/Schnittblumen

- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilien, Wolle Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

Hiervon ausgenommen, das heißt zulässig sind: Verkaufsflächen bis zu 10 % der Grundfläche als untergeordnete Nebenanlage eines Handwerksbetriebes.

Großflächiger Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**.

Gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i.V. mit § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Sexshops (Handelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment), Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution und Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros **nicht zulässig**.

Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO i. V. mit § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes d. h. sind **nicht zulässig**. Dies beinhaltet auch Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, Automaten-Spielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Swinger-Clubs, Peep-Shows und Sex-Kinos.

Definitionen:

Sexshops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiks Sortiment, insbesondere also Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme (Video VHS, Super-Video CD, Video CD, DVD aller Arten, UMD™, herkömmliches Filmmaterial), und CD-/DVD-Roms und andere Speichermedien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art, Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.

Vergnügungsstätten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe besonderer Art in Form von Automaten-Spielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows, Swinger-Clubs, Sex-Kinos und Wettbüros.

Wettbüros im Sinne dieser Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- a) Gewerbebetriebe, wenn deren überwiegender Geschäftszweck auf Vermittlung von Sportwetten an Buchmacher im In- und Ausland oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist.
- b) Vergnügungsstätten, wenn sie nicht nur Gelegenheit zur Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen bieten, sondern zu einem wesentlichen

Teil auch Gelegenheit zur Unterhaltung und zum Spiel in der Zeit bis zur Bekanntgabe des Ergebnisses aktueller Wetten bieten.

Möglich ist die Vermittlung oder eigene Durchführung von Wetten auf andere Ereignisse, die von öffentlichem oder speziellem Interesse sind oder auch Wetten auf Kuriositäten. Weiterhin möglich ist auch die Durchführung und/ oder Vermittlung von Glücksspielen und/ oder Lotterien.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 11 LBO)

Je Betrieb oder Institution ist maximal eine Werbeanlage am Ort der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich und im Brüstungsbereich oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein ergänzendes Firmenzeichen oder Emblem.

Werbeanlagen sind bis zu einer Länge von 3,00 m zulässig. In der Summe dürfen die Werbeanlagen nicht mehr als 2/5 der Fassadenbreite in Anspruch nehmen. Werbeanlagen, bzw. Einzelbuchstaben dürfen generell eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Je Grundstück sind maximal zwei selbständige Werbeanlagen zulässig. Die selbständigen Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbung mit Kastenkörpern (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm)
- Werbeanlagen in den Pflanzgebots- und öffentlichen Grünflächen
- Selbständige Werbeanlagen
- Transparente

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

3 Hinweise

Flächen einer Eisenbahn des Bundes dürfen nicht überplant werden. Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Ergibt sich die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig.

Auf mögliche Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der angrenzenden Bahnlinien wird hingewiesen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Ge-

räten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten, da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 19.01.2018

Dezernat III
- Fachbereich Stadtplanung

gez.....
B. Priebe, Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) mit den jeweiligen Änderungen.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) mit den jeweiligen Änderungen.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03. 2010 (GBl. S. 357) mit den jeweiligen Änderungen sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 12.10.2017
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am 19.10.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am 19.10.2017
Darlegung und Erörterung der Planung	vom 27.10.2017 bis 17.11.2017
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	-
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 17.10.2017
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 01.02.2018
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am 08.02.2018
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 14.02.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom 16.02.2018 bis 21.03.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am 03.05.2018
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 09.05.2018
In-Kraft-Treten	am 09.05.2018

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Waiblingen übereinstimmen.

Waiblingen, 07 05 2018

gez.....

B. Priebe, Bürgermeisterin