

**Einfacher Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften
„Bahnhof Neustadt –Zentrenkonzept und Vergnügungsstätten“**

begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Norden durch die S-Bahntrasse der Linie S3 und die Straße „Bahnhofsplatz“
- im Osten und Süden durch die Neustadter Hauptstraße (K 1909) und
- im Westen durch den Weg „Beim Bahnhof“ “.

**Planbereich 54
Textliche Festsetzungen**

09.09.2013 mit Ergänzung vom 20.02.2014



Kartenausschnitt

TEXTFESTSETZUNG

Für den Bereich des einfachen Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen getroffen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.1 Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 2a BauGB Sexshops (Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment) **nicht zulässig**.

1.2 Gemäß § 9 Abs 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet **Einzelhandelsbetriebe** mit folgenden **zentrenrelevanten** Sortimenten nicht zugelassen sind:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerkes mit Ausnahme von Getränkemärkten
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- 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 Einzelhandelssortimente der ansässigen produzierenden Betriebe. Dabei darf die Verkaufsfläche maximal 10% der Betriebsfläche betragen.

1.3 Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 2b BauGB **Vergnügungsstätten nicht zulässig**.

Dies beinhaltet insbesondere folgende Formen von Vergnügungsstätten: Wettbüros, AutomatenSpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Swinger-Clubs, Peep-Shows und Sex-Kinos.

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 15 cm)
- Werbeanlagen in den Pflanzgebots, Ausgleichs- und öffentlichen Grünflächen.
- Transparente

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

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 Nachrichtliche Übernahmen

Im Planbereich befinden sich vier Altlastverdachtsflächen. Es handelt sich um die Flächen:

- Bahnhofplatz 17
- Bahnhofplatz 24
- Bahnhofplatz 32
- Beim Bahnhof 10

Aufgrund der gewerblichen Nutzung von altlastenrelevanten Branchen über einen längeren Zeitraum liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Verunreinigung des Bodens vor. Wegen der vorhandenen Versiegelung sind derzeit keine Beeinträchtigungen von Mensch und Grundwasser zu erwarten. Die Flächen „Bahnhofplatz

17, Bahnhofplatz 32 und Beim Bahnhof 10" wurden deshalb mit „B (Belassen) und dem Kriterium Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition" bewertet.

Die Altlastverdachtsfläche „Bahnhofplatz 24" wurde mit OU „Orientierende Untersuchung" bewertet, da hinsichtlich der Lagerung und dem Umgang mit CKW das Gefährdungspotential größer angesehen wird.

Die Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Für alle genannten Flächen ist ein Abbruch im Kenntnisverfahren nicht möglich. Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz, ist bei baulichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen

Siehe dazu: Informationsblatt Nr. 24 „Bauen im Bereich altlastenverdächtiger Flächen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis.

4 Hinweise:

1. Geotechnik

Das Planungsgebiet befindet sich nach Geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Gesteinen des Unterkeupers, die teilweise von Löß oder Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Anthropogene Auffüllungen, die ggf. nicht für die Abtragung von Bauwerkslasten geeignet sein können, sind möglich.

Verkarstungserscheinungen (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume), die aus dem unterlagernden Oberen Muschelkalk in den Unterkeuper oder dessen Lockergesteinsauflage hochbrechen oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse verursachen, sind nicht gänzlich ausgeschlossen.

Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

2. Bodenschutz

Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen: Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten. Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist (v.a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM B.-W.. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubes ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Dieser Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen. Auf das Informationsblatt Nr. 3 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 20.02.2014

Dezernat III
- Fachbereich Stadtplanung

gez. Priebe

.....
B.Priebe, Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl.I S. 132 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 mit den jeweiligen Änderungen sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 10.10.2013
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am 17.10.2013
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 10.10.2013
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am 17.10.2013
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 22.10.2013
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom 28.10.2013 bis 29.11.2013
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am 10.04.2014
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 17.04.2014
In-Kraft-Treten	am 17.04.2014

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, 14.04.2014

gez. Priebe

.....
B. Priebe, Bürgermeisterin