

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Rötepark“

begrenzt wird der Geltungsbereich durch die

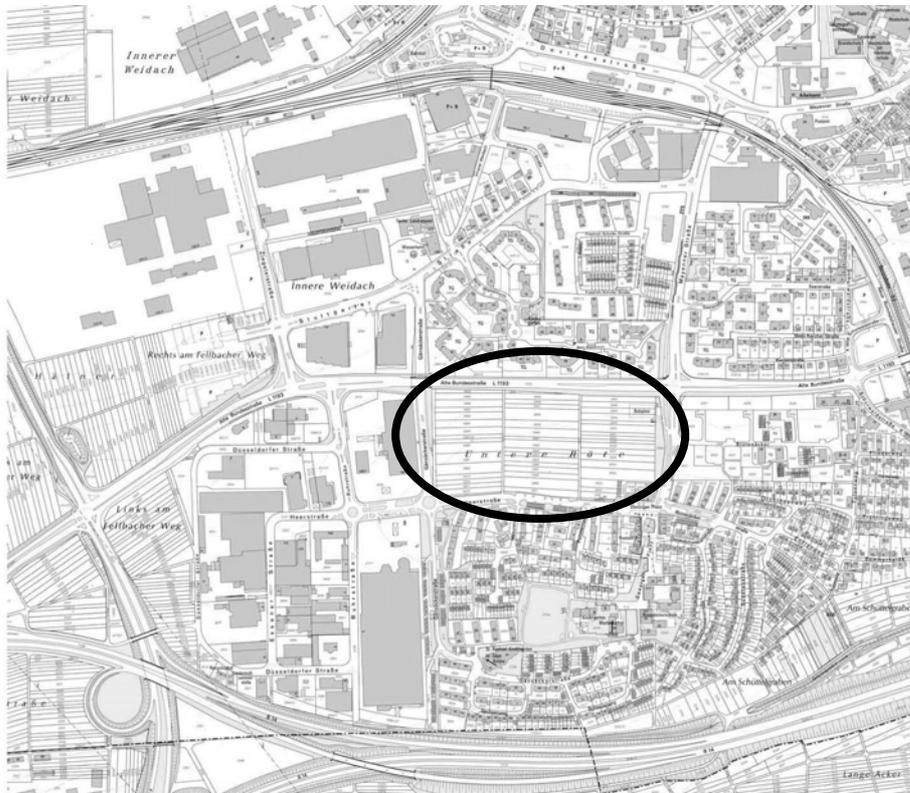
- Gänsäckerstraße im Westen,
- die Alte Bundesstraße 14 / L 1193 im Norden,
- Teile der Flurstücke 2934 - 2947 im Osten (im Abstand von ca. 70 m zur Mayenner Straße),
- die Heerstraße im Süden
- die Flurstücke 2711 und 2718 im Südwesten.

Planbereich 03.05

Textliche Festsetzungen

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand 08.02.2011



Kartenausschnitt

TEXTFESTSETZUNG

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

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

WA 3 - 10: Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

WA 1 – 10: Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

GR = zulässige Grundfläche entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von oberirdisch erstellten Stellplatzanlagen und deren Zufahrten bis zu 50% überschritten werden.

WA 2 – 4, WA 8 und 10: Werden mehr als 60% der gemäß Stellplatzverpflichtung (Ziffer. 2.11) notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage (Garage unterhalb der Geländeoberfläche) untergebracht, kann eine Überschreitung der GRZ bis zu maximal von 0,8 (Kappungsgrenze) zugelassen werden.

WA 3 und WA 4: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Laubengängen und Treppenanlagen sowie Erkern, Wintergärten und andere Formen raumabschließender verglaster Räume, welche gleichzeitig dem Lärmschutz und der Erschließung dienen, um bis zu 10% überschritten werden.

1.1.3 Maßgebende Grundstücksfläche (MGF) (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist die Hinzurechnung der im Lageplan als private Grünflächen festgesetzten Flächen nicht zulässig.

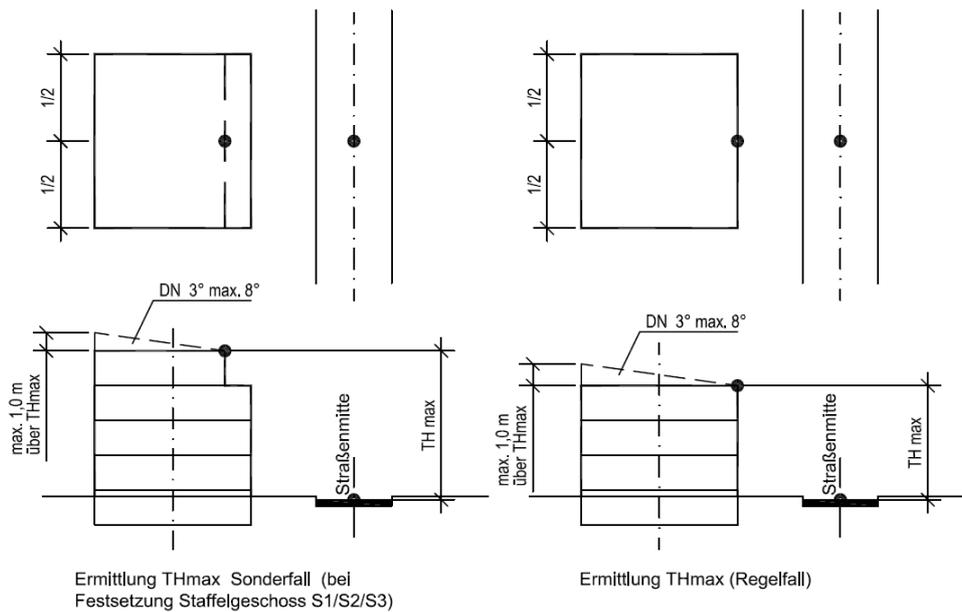
1.1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

In den Baugebietsteilen WA 5 bis 7 und WA 9 ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.

1.1.5 Höhe der baulichen Anlagen
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe (THmax = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Dachhaut) wird als Höchstmaß über der Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante fertiger Straßenendbelag) der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße (s. Tabelle unten), gemessen in der Mitte des Gebäudes, festgesetzt.

Werden Dächer im WA 2 - 10 für eine solare Nutzung herangezogen und flach geneigte Dächer von min. 3° bis zu max. 8° realisiert, ist eine Überschreitung der maximalen Traufhöhe an der nördlichen Gebäudekante von max. 1,0 m zulässig. Für das südliche Baufenster im WA 2 gilt die Festsetzung analog, jedoch bezogen auf die östliche Gebäudekante.



Quartier	Maßgebliche Erschließungsstraße
WA 1	Heerstraße / Danziger Platz
WA 2	Planstraße E
WA 3	für die westlichen Zeilen Planstraße B1 für die östliche Zeile Planstraße B2
WA 4	Planstraße B2
WA 5	für die nördliche Zeile Planstraße B1 für die südliche Zeile Planstraße D1
WA 6	für die nördliche Zeile Planstraße D1 für die südliche Zeile im westlichen Bereich die Planstraße A1 für die südliche Zeile im östlichen Bereich die Planstraße C1
WA 7	für die nördliche Zeile Planstraße B2 für die südliche Zeile Planstraße D2
WA 8	Planstraße B2
WA 9	Planstraße D2
WA 10	Planstraße C1

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen die Traufhöhen gegenüber dem baulich verbundenen Gebäude ausnahmsweise nur um maximal 1,0 m abweichen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn diese durch die Gelände- sowie Straßenhöhen bedingt sind, oder das Ortsbild durch die Abweichung nicht beeinträchtigt wird.

THmax siehe Planeinschrieb

Haustechnische Anlagen und Brüstungen über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen sind bis zu 20% der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Dachfläche zulässig, wenn sie mindestens 5,00 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind. Für Solaranlagen gelten die Regelungen unter Ziffer 2.10.

Für Garagen und Carports gemäß Ziffer 1.7 und Geräteschuppen gemäß Ziffer 1.6.1 wird eine maximale Traufhöhe (THmax = höchster Punkt der wasserführenden Dachhaut) von 3,00 m festgesetzt.

1.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

a1 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO): innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude und Gebäudgruppen ohne Längenbeschränkung in geschlossener Bauweise zu erstellen

a2 = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) **auf maximal 35,0 m** –

a3 = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der **Hausgruppen auf maximal 25,0 m** –

a4 = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der **Einzelhäuser auf maximal 10,0 m** –

- i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der **Doppelhäuser auf maximal 18,0 m** –

ED = Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

H = Es sind nur Hausgruppen zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei Satteldächern und flach geneigten Dächern ist die Firstrichtung der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung zwingend einzuhalten.

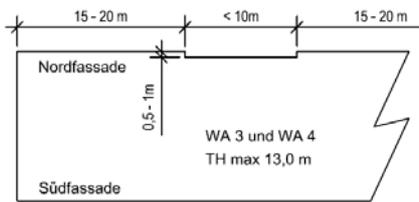
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

WA 3 und WA 4: Die Fassaden (THmax 13,0m) entlang der L 1193 sind gegliedert zu gestalten, d.h. nach einer Fassadenlänge von 15,0 bis 20,0 m muss in allen Geschos-

sen auf eine Länge von max. 10,0 m um min. 0,5 bis 1,0 m von der Baugrenze bzw. der Nordfassade des Gebäudes zurückgetreten werden.

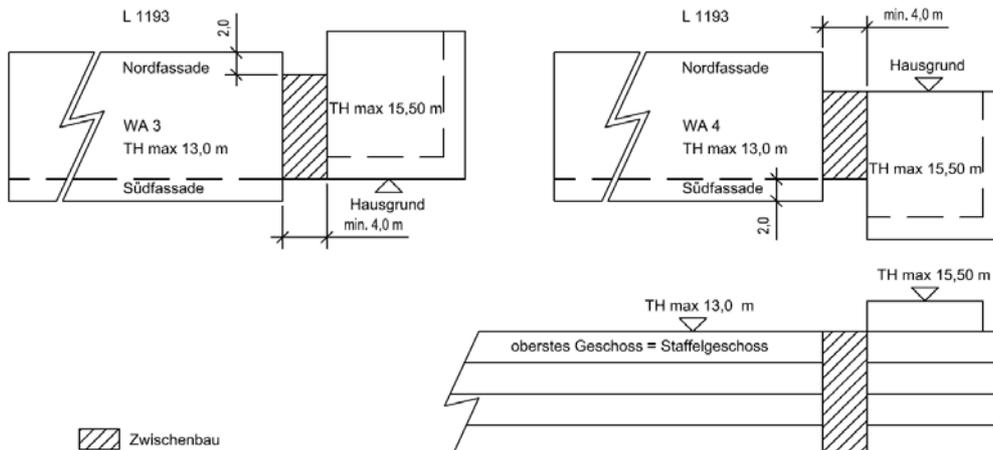


Systemskizze

WA 3 und WA 4: Zwischen den Gebäuden mit THmax 13,0 m und TH max 15,50 m muss ein Zwischenbau erstellt werden, dessen Breite mindestens 4,0 m beträgt.

Im WA 3 muss der Zwischenbau über die gesamte Breite von der nördlichen Baugrenze bzw. der Nordfassade des Gebäudes um 2,0 m und von der südlichen Baugrenze bzw. Südfassade bis zum Hausgrund des im Osten angrenzenden Gebäudes zurücktretenen.

Im WA 4 muss der Zwischenbau über die gesamte Breite von der südlichen Baugrenze bzw. Südfassade des Gebäudes um 2,0 m und von der nördlichen Baugrenze bzw. der Nordfassade bis zum Hausgrund des im Osten angrenzenden Gebäudes zurücktretenen.



Systemskizze (Draufsicht und Ansicht)

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

Im Bereich entlang der L 1193 sind zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen von WA 3 und WA 4 transparente Konstruktionen zum Schutz vor Lärmimmissionen zulässig. Sie sind der Gebäudehöhe anzupassen, jedoch nur bis zu einer maximalen Traufhöhe von 13,0 m zulässig.

1.6 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.6.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Folgende Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Kinderspielgeräte
- Zisternen
- Geräteschuppen/Geschirrhütte: pro Einzelgrundstück ist ein Geräteschuppen/Geschirrhütte mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m² und zulässig. Dieser ist von den Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen mindestens 0,50 m abzurücken (vgl. Ziffer 2.3). Wände, die sich zur Verkehrsfläche orientieren, sind zu beranken (Pflanzliste vgl. Ziffer 5.5)
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter (vgl. Ziffer 2.4)
- Einfriedigungen / Stützmauern (vgl. Ziffer 2.5)
- Abstellplätze für Fahrräder (vgl. Ziffer 5.1)

1.6.2 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen die nicht unter Ziffer 1.6.1 genannt sind, sind unzulässig.

1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

In den Bereichen WA 1, 5 bis 7 und 9 sind Garagen (GA), Carports (CP), Stellplätze (ST) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind unzulässig.

Entlang der Planstraße A1 und A2 sind Carports (CP) durch die Anordnung von nicht überdachten Stellplätzen zu gliedern. Es sind max. 2 Carports (CP) nebeneinander zulässig, dann müssen nicht überdachte Stellplätze angeordnet werden.

Bei Hausgruppen ist pro Gebäude nur ein Carport (CP) oder eine Garage (Ga) zulässig, ansonsten sind offene Stellplätze anzulegen.

In den Bereichen WA 2 bis 4, 8 und 10 sind Tiefgaragen (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) zulässig. Sie sind mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

Die Tiefgaragen (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind mit einer mindestens 0,4 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (vgl. Ziffer 1.14). Die Oberkante der Erdüberdeckung darf die natürliche Geländeoberfläche um maximal 1,0 m überschreiten.

Garagen (GA), Carports (CP), Stellplätze (ST) oberhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planeinschrieb:

- Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten: In den in der Planzeichnung besonders festgesetzten Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche zugelassen.
- Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) ist nur in dem im Bebauungsplan angegebenen Bereich möglich. Außerhalb dieses Einfahrtbereichs sind Anschlüsse der Tiefgaragen an die Verkehrsfläche nicht zulässig. Die Breite der Zufahrt/Abfahrt darf insgesamt 6,5 m nicht überschreiten. Die Zufahrten müssen überdacht und eingegrünt (siehe Pflanzliste Ziffer 5.5, Rankhilfen) werden.
- Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Ver-

kehrfläche, sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass Einrichtungen, die der Verkehrsfläche zuzuordnen sind (z.B. Straßenbeleuchtung) jederzeit vollständig von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zugänglich sind und Rabatten-/Abschlusssteine und deren Fundamente nicht beschädigt werden (vgl. Ziffer 2.5).

1.9 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung Abfall: Unterbringung von Wertstoffcontainern

Zweckbestimmung Elektrizität und Gas: Unterbringung einer Trafostation und eines Blockheizkraftwerks (Energiezentrale) zur Realisierung des geplanten Nahwärmekonzepts (Ziffer 4.3). Der Standort kann ausnahmsweise um bis zu 15 m verschoben werden.

1.10 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- gr1 Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der südlich angrenzenden Grundstücke und der Versorgungsunternehmen.
- lr1 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde, für die zuständigen Versorgungsunternehmen sowie der südlich angrenzenden Grundstücke.
- gr2 Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Waiblingen und der Versorgungsunternehmen sowie der Allgemeinheit.
- fr2 Mit Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde, der Feuerwehr und für die Allgemeinheit, beschränkt auf den nicht motorisierten Radverkehr.
- lr2 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde und für die zuständigen Versorgungsunternehmen.
- gr3 Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Waiblingen und der Versorgungsunternehmen sowie der Allgemeinheit.
- fr3 Mit Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde, der Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen. Der Weg darf innerhalb der ausgewiesenen Fläche mit einer Breite von 3,5 m ausgebaut werden.
- lr3 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde und für die zuständigen Versorgungsunternehmen.
- gr4 Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der südlich angrenzenden Grundstücke, des nördlichen Grundstücks für die geplante Garagenzeile und der Versorgungsunternehmen.
- fr4 Mit Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der südlich angrenzenden Grundstücke, des nördlichen Grundstücks für die geplante Ga-

ragenzeile, der Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

lr4 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der der südlich angrenzenden Grundstücke, des nördlichen Grundstücks für die geplante Garagenzeile sowie für die zuständigen Versorgungsunternehmen.

Die im Lageplan dargestellten Leitungstrassen dürfen nicht bepflanzt werden und müssen für den Versorgungsträger jederzeit zugänglich sein.

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

1.11.1 Öffentliche Grünflächen

Die zentrale Parkanlage wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und dient der Naherholung der Bewohner des Stadtteils Waiblingen-Süd. Sie ist dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind folgende Anlagen zulässig:

- Spielanlagen für Kinder verschiedener Alterstufen
- Freizeit- und Sportanlagen
- Wege
- Retentionsfläche (Regenwasserversickerung)
- Anlagen, die der Energieversorgung des Gebiets dienen

Sportband:

Sport- und Spielanlagen: Innerhalb der Fläche der Parkanlage sind kleinere Sportanlagen wie z. B. 50-m Laufbahn, Sprunganlage, Bolzplatz, Basketball, Volleyball, Badminton, Skateranlage sowie Spielplätze für Kinder verschiedener Altersstufen zulässig. Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

1.11.2 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzu führen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und darf nicht unterbaut werden. Wegeflächen und Zufahrten für die Feuerwehr, sonstige Rettungsfahrzeug und Ver- und Entsorgungsunternehmen sind im Bereich PG 1 zulässig, wenn sie mit wasser durchlässigen Materialien ausgeführt werden und sich auf das notwendige Maß beschränken.. Die Wege und Zufahrten können mit der Leitungstrasse lr1 überlagert werden. Auf den privaten Grünflächen (PG1 und PG2) sind keine Nebenanlagen (vgl. Ziffer 1.6) zulässig. Im Bereich PG 2 können ausnahmsweise die Anlage eines Kinderspielplatzes und wasser durchlässige Wege zugelassen werden. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste Ziffer 5.5) zu verwenden.

1.12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.12.1 Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

PFB 1 - Pflanzbindung „Einzelbäume“

Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind durch standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen. (siehe Pflanzliste Ziffer 5.5)

PFB 2 - Pflanzbindung „Gehölzflächen“

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Sträucher durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Sträucher ist vor Befahrung zu sichern. Durch Baumaßnahmen beschädigte Sträucher sind durch standortgerechte Sträucher der Qualität Solitär, 200-250 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen. (siehe Pflanzliste Ziffer 5.5)

PFB 3 – Pflanzbindung „Baumreihe“

Die bestehende Baumreihe entlang der L 1193 ist dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind durch standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen. (siehe Pflanzliste Ziffer 5.5)

1.12.2 Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

PFG 1 - Pflanzgebot „Pflanzung von Bäumen im Straßenraum“

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind groß-/ mittelkronige, standortgerechte Laubbäume (Pflanzvorschläge siehe Ziffer. 5.5) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Standort kann um bis zu 10 m verschoben werden, um Grundstückszufahrten nicht einzuschränken.

PFG 2 - Pflanzgebot „öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün“

Die in der Planzeichnung eingetragenen öffentlichen Grünflächen – Verkehrsgrün sind überwiegend mit heimischen Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Gräsern (Pflanzvorschläge siehe Ziffer. 5.5) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, Nadelgehölze sind unzulässig. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei der Pflanzenauswahl ist aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere in Bereichen von Kreuzungen und Ausfahrten auf ausreichende Sichtfreihaltung zu achten.

PFG 3 - Pflanzgebot „öffentliche Grünfläche – Parkanlage Untere Röte“

Die in der Planzeichnung eingetragene öffentliche Grünfläche – Parkanlage Untere Röte ist mit groß- und mittelkronigen Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzvorschläge siehe Kap. 5.5). Bei Baumpflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang 16-18 gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten.

Die Retentionsflächen sind durch eine Ansaat von Landschaftsrasen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

PFG 4 - Pflanzgebot „private nicht überbaubare Grundstücksflächen“
Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und die dauerhafte Unterhaltung (vgl. Ziffer 2.3). Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. (Pflanzvorschläge siehe Ziffer. 5.5).

PFG 5 - Pflanzgebot „Tiefgaragendecken“
Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Sträuchern (Pflanzvorschläge siehe Ziffer 5.5). Um die Standortbedingungen und die Wasserversorgung für die Pflanzen zu gewährleisten, ist dem verwendeten Boden ein geeignetes Substrat beizumischen.

1.13 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

Die Beläge von Parkplätzen, öffentlichen Fußwegen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen auf privaten Freiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser (Wohnstraßen) ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

Die Anlage von Retentionszisternen bzw. konventionelle Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung verwendet werden.

Die Entwässerung erfolgt in WA 2 - 10 für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dachflächen ist den Retentionsflächen innerhalb der Parkanlage zuzuführen. Das in den Retentionsflächen gesammelte Wasser wird gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt.

1.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Minderung der Schalleinwirkungen sind bei im Baugebiet zu errichtenden Gebäuden Vorkehrungen zu treffen.

Schlaf- und Aufenthaltsräume sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung möglichst von der Lärmquelle abgewandt anzuordnen.

Die relevante Lärmquelle für die Gebiete WA3 und WA4 ist die L1193 (Alte Bundesstraße), für die Gebiete WA5 und WA6 die Gänsäckerstraße, für die Gebiete WA1, WA2 und WA10 die Heerstraße/Danziger Platz.

Die genauen Anforderungen können dem Gutachten Nr. S1227 der TÜV Süd Industrie Service GmbH, das Bestandteil der Festsetzung ist, entnommen werden. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den für die Fassadenabschnitte und Geschosse maßgeblichen Lärmpegelbereichen. Für die genannten Lärmpegelbereiche sind für Aufenthaltsräume folgende erforderlichen Schalldämmmaße R'_{Wres} :

- VI – R'_{Wres} von 50 dB
- V – R'_{Wres} von 45 dB
- IV – R'_{Wres} von 40 dB
- III – R'_{Wres} von 35 dB

notwendig. (s. auch Ziffer 5.6)

Für zur Lärmquelle L 1193 ausgerichtete Aufenthaltsräume muss auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Be- und Entlüftung sichergestellt sein. In Richtung anderer Straßen ist ein Luftwechsel durch Stoßlüftung möglich.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnisgabeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schallschutzuntersuchung Gutachten Nr. S1227 der TÜV Süd Industrie Service GmbH.

Ist die Lärmschutzbebauung (WA 3 und WA 4) südlich der L 1193 zum Zeitpunkt der Realisierung der Quartiere WA 5, WA 7 und WA 8 nicht realisiert, sind höhere Lärmpegelbereiche für diese Bebauung nachzuweisen. Die genauen Anforderungen können dem Gutachten Nr. S1127 der TÜV Süd Industrie Service GmbH, das Bestandteil der Festsetzung ist, entnommen werden.

1.15 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,1 m; Tiefe 0,4 m) für die Straße ein. (vgl. Ziffer 1.8 und 2.5)

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Dachform, Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

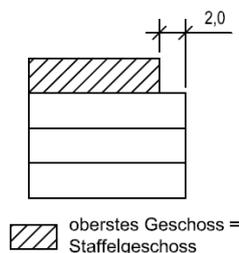
Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 27°-30° (im Gebiet WA 1), beziehungsweise flache bis flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 8° zulässig.

WA 2 – 10: Bei flach geneigten Dächern liegt der Tiefpunkt (TH_{max} = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Dachhaut) im Süden und der Hochpunkt (TH_{max} = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Dachhaut) im Norden; mit Ausnahme des südlichen Baufensters in WA 2, hier liegt der Tiefpunkt im Westen und der Hochpunkt im Osten. (s. Ziffer 1.1.5)
Dachform und Dachgestaltung entsprechend dem Planeinschrieb

S1: Hier ist als oberstes Geschoss ein zurückgestaffeltes/-gesetztes Geschoss zu erstellen. Dieses muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss (OG) auf der Südseite des Hauptgebäudes um mindestens 2,0 m ab dem Dachüberstand oder Dachvorsprung zurückgesetzt bzw. zurückgestaffelt sein.

S2: Hier ist als oberstes Geschoss ein zurückgestaffeltes/-gesetztes Geschoss zu erstellen. Dieses muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss (OG) auf der Süd- und der Ostseite des Hauptgebäudes um mindestens 2,0 m ab dem Dachüberstand oder Dachvorsprung zurückgesetzt bzw. zurückgestaffelt sein.

S3: Hier ist als oberstes Geschoss ein zurückgestaffeltes/-gesetztes Geschoss zu erstellen. Dieses muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss (OG) auf der West- und der Südseite des Hauptgebäudes um mindestens 2,0 m ab dem Dachüberstand oder Dachvorsprung zurückgesetzt bzw. zurückgestaffelt sein.



Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 8° sind zu mindestens 50% der Dachfläche mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzvorschläge siehe Ziffer 5.5). Die Aufbaustärke beträgt mindestens 10 cm.

Dachaufbauten auf flachen und flach geneigten Dächern sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen wie in Ziffer 1.1.5 beschrieben und Solaranlagen (siehe Ziffer 2.10).

Doppelhäuser und Hausgruppen: Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

An den Satteldächern im WA 1 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur auf der Nordseite und mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte einschließlich der Giebelgauben bzw. Zwerchgiebel darf in der Summe höchstens 40% der dazugehörigen Gebäudelänge betragen.

- pro Dachfläche ist nur eine Gestaltungsform für Dachaufbauten zugelassen.
- bei einer Dachneigung ab 27° sind nur Schlepp- oder Flachdachgauben zulässig.
Die zulässige Einzelbreite eines Dachaufbaus beträgt max. 4,0 m.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von 4,0 m zugelassen.
- der Abstand des Dachaufbaus oder Dacheinschnitts von der freistehenden Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m, der Abstand vom Hausgrund mindestens 0,25 m betragen.
- zwischen den Dachaufbauten oder Dacheinschnitten muss mindestens ein Sparrenfeld (ca. 80 cm) Dachfläche verbleiben.
- Solaranlagen auf Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die der L 1193 zugewandten Fassaden und Wände sind mit schallabsorbierenden Materialien auszuführen.

2.3 Garagen, Carports und Stellplätze, Zufahrten und Wege, unbebaute Grundstücksfläche (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Dächer über Geschirrhütten/Geräteschuppen sind gemäß Ziffer 1.6.1 sowie Garagen und Carports Ziffer 1.7 sind mit einer Dachneigung von max. 8° auszuführen. Garagen sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern sowie Moos- und Sedumarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzvorschläge siehe Ziffer 5.5). Die Substrataufbaustärke beträgt mindestens 6-9 cm.

An Garagen ist zusätzlich mindestens eine Wand mit kletternden oder rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Den Kletterpflanzen sind ausreichende Kletterhilfen und ein ausreichend großes Pflanzbeet anzubieten. Es sind Arten der Vorschlagliste Ziffer 5.5 zu verwenden.

Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie in Ziffer 1.13 beschrieben auszuführen.

WA 1: Auf Parkierungsflächen ist je 6 Pkw-Stellplätze ist ein kleinkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Unterpflanzung als Wiese oder mit bodendeckenden Stauden bzw. Laubsträuchern. (Pflanzvorschläge siehe Ziffer 5.5)

Freiflächen (unbebaute Grundstücksflächen) sind gärtnerisch anzulegen. (vgl. Pflanzliste Ziffer 5.5)

Je 100 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein regional-typischer Obsthochstamm oder ein kleinkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Pflanzvorschläge siehe Ziffer 5.5)

2.4 Aufstellung und Abschirmung beweglicher Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf jedem Baugrundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen. Die Standplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstückfläche (Ziffer 1.5 i.V. 1.6) und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen (Ziffer 1.7) zulässig.

Für Gebäude (WA 3 und WA 4), die nicht unmittelbar an Erschließungsstraßen liegen, sind direkt an einer Erschließungsstraße Flächen für das temporäre Abstellen von Abfallbehältern am Tag der Abholung herzustellen. Dies gilt auch für Gebäude an den Stichstraßen im Bereich von WA 6 und WA 10, welche nicht von Müllfahrzeugen befahren werden.

2.5 Private Stützmauern und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO)

a) entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen:

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass Einrichtungen, die der Verkehrsfläche zuzuordnen sind (z.B. Straßenbeleuchtung) jederzeit vollständig von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zugänglich sind und Rabatten-/Abschlusssteine und deren Fundamente nicht beschädigt werden.

Einfriedigungen sind nur als Hecken und eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m im Abstand von 0,5 m von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass Einrichtungen, die der Verkehrsfläche zuzuordnen sind (z.B. Straßenbeleuchtung) jederzeit vollständig von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zugänglich sind und Rabatten-/Abschlusssteine und deren Fundamente nicht beschädigt werden.

b) zwischen privaten Grundstücken:

Sichtschutzwände zwischen Terrassen sind ebenso wie Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Länge von max. 3,0 m, vom Gebäude aus gemessen, zulässig. Sichtschutzwände müssen in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt werden.

Außerhalb dieses Bereiches sind nur lebende Einfriedigungen wie Hecken und eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

2.6 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind in der Farbgebung der Dacheindeckung anzupassen. Sie sind ausschließlich an der Dachfläche zulässig.

2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 11 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.8 Höhenlage des Grundstücks (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO)

Soweit das bestehende Gelände unter den festgesetzten Höhen der angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen liegt, ist es im Bereich zwischen Hausgrund und angren-

zender Erschließungsfläche auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen (Randsteine/Rabattensteine) aufzufüllen.

Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind außerhalb der Flächen für das Wohngebäude in allen Baugebieten generell nur bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zugelassen. Die max. Breite der Abgrabungen darf $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten

2.9 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 40% der Fassadenbreite in Anspruch nehmen. Werbeanlagen, bzw. Einzelbuchstaben dürfen generell eine Höhe von 0,4 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-, -bindungs und öffentlichen Grünflächen
- Transparente.

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

2.10 Solaranlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 LBO)

Die Dächer sind – zwingend – mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen, Aufbauhöhe mindestens 10 cm. Auf der Dachfläche ist eine Solarenergienutzung zulässig.

Auf den zu begrünenden flachen und flachgeneigten Dächern müssen Solaranlagen einen Mindestabstand von 1,20 m zur öst-, süd- und westlichen und 2,50 m zur nördlichen Dachkante einhalten und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Die Begrünung unter der Solaranlage zählt zum Grünteil.

2.11 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 Abs. 1 LBO für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

2.11.1 Für Gebäude mit Wohnungen unter 80 m² Wohnfläche gilt die Regelung nach § 37 LBO.

Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 80 m² sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 95 m² sind je Wohnung mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

2.11.2 Für Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit gilt:
Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 Abs. 1 LBO wird auf 2
Stellplätze/Wohneinheit festgesetzt.

2.12 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 Aufzuhebende Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Bebauungspläne aufgehoben:

- Bebauungsplan „Pommernweg, Heerstraße FW 151/2 und FW 141 (links und rechts vom Masurenweg“ rechtskräftig seit 24.08.1956, Verf.-Nr. 03.01/7
- Bebauungsplan „Heerstraße IV“ rechtskräftig seit 09.10.1957, Verf.-Nr. 03.01/9
- Bebauungsplan „Rinnenäckerstraße“ rechtskräftig seit 29.07.1959, Verfahrens-Nr. 03.01/10
- Bebauungsplan „Heerstraße Süd“ rechtskräftig seit 09.10.1957, Verf.-Nr. 03.01/13
- Bebauungsplanänderung „Danziger Platz“ rechtskräftig seit 30.09.1959, Verf.-Nr. 03.01/14
- Bebauungsplan „Heerstraße Gewerbegebiet – Änderung zw. Ruhr-, Heer- und Gänssäckerstraße und FW. 33“ rechtskräftig seit 09.05.1973, Verf.-Nr. 03.02/7
- Bebauungsplan „Plan der Stadt Waiblingen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung“ rechtskräftig seit dem 26. Oktober 1963

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

4.2 Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen

Lt. dem rechtskräftigen Regionalplan liegt das Plangebiet in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen (Plansatz 3.2.5.3 (Z)).

4.3 Energiekonzept

Das Energiekonzept sieht eine Energiezentrale und einen Wärmespeicher (Solarhügel) vor. (Lage s. Planzeichnung, weitere Informationen s. Begründung)

4.4 Rahmenplan

Der Bereich der Neuen Mitte und der Pflegeeinrichtung sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Baukörper aus dem Rahmenplan wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Für diesen Bereich wird das Bebauungsplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt zu Ende geführt.

4.5 Parkplanung

Das Büro Erdmann+Kicherer aus Waiblingen ist mit der Parkplanung beauftragt. Die Planung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5 Hinweise:

5.1 Abstellplätze für Fahrräder

Auf den Baugrundstücken sollen Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden.

5.2 Grundwasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde (Landratsamt) anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

5.3 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 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ wird ausdrücklich hingewiesen.

5.4 Altlasten

Sollten bei künftigen Baumaßnahmen bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz zu informieren. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest.

5.5 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Bäume, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 und 16-18

Bergahorn

Birne

Elsbeere

Feldahorn

Gewöhnliche Esche

Gewöhnliche Traubenkirsche

Hainbuche

Rotdorn

Säulen-Weißdorn

Speierling

Spitzahorn

Vogelbeere*

Vogel-Kirsche

Winterlinde

Zitterpappel

heimische Obstbäume in Sorten

Säulen- Rosskastanie*

Hainbuche

Ess- Kastanie

Trompetenbaum

Gemeine Buche

Säulen- Buche

Walnuss

Echte Mispel

Schwarzer Maulbeerbaum

Paulownie

Pyramiden-Pappel

Säulen- Zitterpappel

Scharlach-Eiche

Sumpf-Eiche

Stiel- Eiche

Säulen- Stiel-Eiche

Japanischer Schnurbaum

Eberesche

Säulen- Lebensbaum

Kornelkirsche

Magnolien in Arten und Sorten

Flieder in Arten und Sorten

Acer pseudoplatanus

Pyrus communis 'Beech Hill'

Sorbus torminalis

Acer campestre 'Elsrijk'

Fraxinus excelsior

Prunus padus

Carpinus betulus 'Fastigiata'

Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'

Crataegus monogyna 'Stricta'

Sorbus domestica

Acer platanoides

Sorbus aucuparia

Prunus avium

Tilia cordata

Populus tremula

Aesculus hippocastanum 'Pyramidalis'

Carpinus betulus

Castanea sativa

Catalpa bignonioides

Fagus sylvatica

Fagus sylvatica 'Dawyck'

Juglans regia

Mespilus germanica

Morus nigra

Paulownia tomentosa

Populus nigra 'Italica'

Populus tremula 'Erecta'

Quercus coccinea

Quercus palustris

Quercus robur

Quercus robur 'Fastigiata'

Sophora japonica

Sorbus aucuparia 'Sheerwater Seedling'

Thuja occidentalis 'Columna'

Cornus mas

Sträucher, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 100 - 150 cm

Echte Hunds-Rose

Eingrifflicher Weißdorn

Haselnuss

Heckenkirsche*

Gewöhnlicher Liguster *

Gewöhnliches Pfaffenhütchen *

Gemeiner Schneeball *

Roter Hartriegel

Schwarzer Holunder

Trauben-Holunder

Wolliger Schneeball *

Wein-Rose

Zweigrifflicher Weißdorn

Retention Sal-Weide

flächen: **Schwarz-Erle**

Rosa canina

Crataegus monogyna

Corylus avellana

Lonicera xylosteum

Ligustrum vulgare

Euonymus europaeus

Viburnum opulus

Cornus sanguinea

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Viburnum lantana

Rosa rubiginosa

Crataegus laevigata

Salix caprea

Alnus glutinosa

Silber-Weide**Fahl-Weide**

Gemeiner Schneeball *

Gewöhnliches Pfaffenhütchen *

Grau-Weide

Korb-Weide

Purpur-Weide

Roter Hartriegel

Schwarzer Holunder

Salix alba**Salix rubens**

Viburnum opulus

Euonymus europaeus

Salix cinerea

Salix viminalis

Salix purpurea

Cornus sanguinea

Sambucus nigra

*) nicht auf Kinderspielflächen

Fettschrift: Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollten.

Bodendecker, 3 - 9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

geeignet zur	Efeu	Hedera helix
Bepflanzung des	Fünffinger-Strauch	Potentilla, in Sorten
Baumumfeldes:	Gefleckte Taubnessel	Lamium maculatum
	Spierstrauch	Spiraea, in Sorten
	Blauroter Steinsame	Buglossoides purpureo-caerulea
	Blut-Storachschnabel	Geranium sanguineum
	Kaukasusvergissmeinnicht	Brunnera macrophylla

Stauden und Gräser

geeignet zur	Prachtstorachschnabel	Geranium x magnificentum
Bepflanzung des	Weißer Storachschnabel	Geranium sanguineum 'Album'
Baumumfeldes:	Waldstorachschnabel	Geranium sylvaticum 'Mayflower'
	Storachschnabel	Geranium endressii
	Storachschnabel	Geranium macrorrhizum 'Spessart'
	Teppich-Waldsteinia	Waldsteinia ternata
	Taglilien	Hemerocallis in Sorten
	Immergrün	Vinca minor 'Grüner Teppich'
	Salbei	Salvia officinalis, in Sorten
	Katzenminze	Nepeta x faassenii
	Fetthenne	Sedum telephium 'Herbstfreude'
	Oregano	Origanum vulgare, in Sorten
	Frauenmantel	Alchemilla mollis
	Achillea millefolium	Achillea millefolium
	Reitgras	Calamagrostis x acutiflora
	Rutenhirse	Panicum virgatum
	Riesensegge	Carex pendula
Retentions-	Katzenpfötchen	Antennaria dioica
fläche:	Silberwurz	Dryas octopetala
	Kriechendes Schleierkraut	Gypsophila repens
	Mausöhrchen	Hieracium pilosella
	Hufeisenklee	Hippocrepis comosa
	Sand-Fingerkraut	Potentilla arenaria
	Braunelle	Prunella grandiflora
	Rispensteinbrech	Saxifraga paniculata
	Thymian	Thymus pulegioides
	Zittergras	Briza media
	Bergreitgras	Calamagrostis varia
	Frühlingssegge	Carex caryophyllea
	Bergsegge	Carex montana
	Reiherfedergräser	Stipa spec.

Dachbegrünung

Extensivbegrünung auf trockenen Standorten ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 cm

Gräser:	Zittergras	Briza media
	Aufrechte Trespe	Bromus erectus
	Ausläufertreibender Rotschwingel	Festuca rubra rubra
	Blauschopfgras	Koeleria glauca
	Dachtrespe	Bromus tectorum
	Platthalmrispe	Poa compressa
	Schafschwingel	Festuca ovina (pallens, glauca)
Kräuter:	Blutwurz	Potentilla erecta
	Echtes Labkraut	Galium verum
	Färberkamille	Anthemis tinctoria
	Gemeine Braunnelle	Prunella vulgaris
	Grasnelke	Armeria maritima
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
	Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
	Orangerotes Habichtkraut	Hieracium auranthiacum
	Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
	Schafgarbe	Achillea millefolium
	Seifenkraut	Saponaria officinalis
	Tagnelke	Silene nutans
	Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare
Sedum:	Weißer Fetthenne	Sedum album
	Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Mauerpfeffer	Sedum acre

5.6 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen nach DIN 4109:

DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau

Durch die Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen vom 06. November 1990 [5] wurde die DIN 4109 [2] Bestandteil der Landesbauordnung (§ 3 Abs. 2) [6].

In der DIN 4109 [2] sind Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen und Schallübertragungen zu schützen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden in weiten Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans überschritten. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen.

Die Grundrisse der Wohnungen sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlaf- und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten, das heißt, den im Lageplan der schalltechnischen Untersuchung nicht farbig markierten Seiten, orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen erbracht werden.

Entsprechend DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau - sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) zu erreichen und nachzuweisen:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		dB(A)	erf. Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist aus hygienischen Gesichtspunkten der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ggf. durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

5.7 Ausbringung von Nisthilfen

An Neubauten sind Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter zu schaffen.

5.8 Höhen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.

5.9 Allgemeine Angaben zur Gründung von Bauwerken

Gutachten Geologisches Büro Dr. Behringer vom 30.09.2008: Kapitel 5 - 7

Aus geotechnischer Sicht werden für das Plangebiet Untersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

5.10 Schutz der Gebäude gegen Grundwasser

Gutachten Geologisches Büro Dr. Behringer vom 30.09.2008: Kapitel 13

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Stuttgart, 08.02.2011

Waiblingen, 08.02.2011

gez. Herrmann

gez. Priebe

.....
T. Herrmann, Freier Architekt
ars Herrmann + Hornung GmbH

.....
B. Priebe, Bürgermeisterin
Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. 2004 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 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweiligen Änderungen sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Verfahrensvermerk:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	17.07.2008
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	31.07.2008
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am	31.07.2008
Darlegung und Erörterung der Planung	vom	11.08.2008
	bis	19.09.2008
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	18.09.2008 +
		07.10.2008
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom	21.07.2008
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	05.03.2009
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	12.03.2009
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	17.03.2009
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	23.03.2009
	bis	22.04.2009
erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB	am	16.12.2010
erneuter Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	22.12.2010
ern. Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	20.12.2010
erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	30.12.2010
	bis	31.01.2010
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	17.03.2011
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	24.03.2011
In Kraft treten	am	24.03.2011

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, 18.03.2011

gez. Priebe

.....
B. Priebe, Bürgermeisterin