

Bebauungsplan „Hoher Rain- Wohnen im Bereich des Flst. 3682“ und Satzung über Örtliche Bauvorschriften

- Der Geltungsbereich wird begrenzt im Nordosten von der Schorndorfer Straße, im Südwesten und Nordwesten von der Straße Im hohen Rain und im Südosten durch den Fußweg Flstnr. 3683/2.

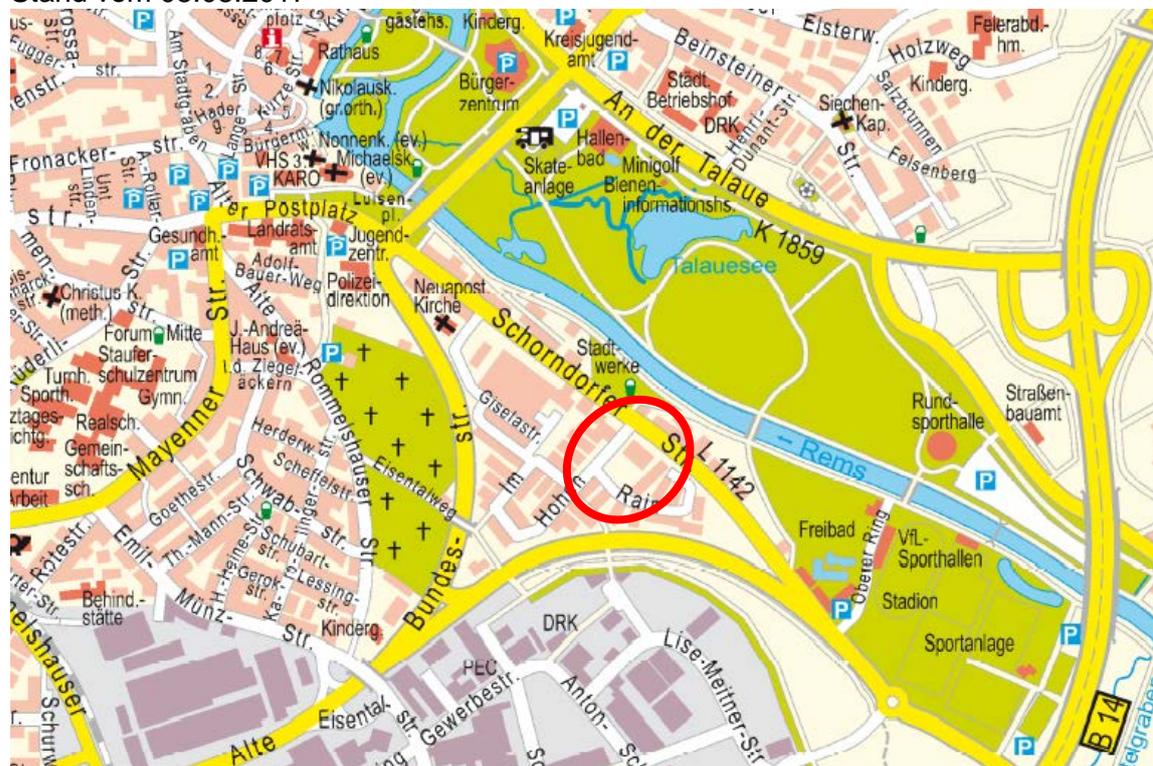
Der Planbereich beinhaltet folgende Grundstücke:

Flstnr. 3682 und Teilbereiche der Flstnrn. 3688, 3691 und 3697

der Gemarkung Waiblingen.

**Planbereich 02.01
Textliche Festsetzungen
Verfahren nach § 13a BauGB**

Stand vom 08.08.2017



Kartenausschnitt

TEXTTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. 2017 I S.)
- die Planzeichenverordnung (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) mit den jeweils gültigen Änderungen.

sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsvorschriften und Verwaltungsvorschriften.

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt Folgendes:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) (§ 4 BauNVO)

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind – **außer Schank- und Speisewirtschaften**- die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauNVO zugelassen.

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) Solaranlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(siehe Planeinschrieb)

Ausnahme:

Im Baugebiet kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) auf max. 0,8 (Kappungsgrenze) zugelassen werden, wenn die Überschreitung

durch Garagen bedingt ist, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, und die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens durch festgesetzte Eindeckungen und Begrünung oder sonstige Maßnahmen weitgehend ausgeglichen sind (§19 Abs. 4 BauNVO). Siehe Örtliche Bauvorschriften Ziffer II 1.1.1 c.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

a) TH max = maximale Traufhöhe siehe Planeinschrieb

Die maximale Traufhöhe (TH max = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Dachhaut) wird als Höchstmaß in absoluten Höhenquoten über Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.

b) GBH max = maximale Gebäudehöhe siehe Planeinschrieb

Die maximale Gebäudehöhe (GBH max = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Attika) wird als Höchstmaß in absoluten Höhenquoten über Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.

Im Baugebiet kann eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe für eine Erhöhung der Attika um 0,3 m als Sichtschutz für die Solaranlagen zugelassen werden.

c) THmax siehe Planeinschrieb:

GBHmax siehe Planeinschrieb:

Haustechnische Anlagen und Brüstungen über der festgelegten Höhe baulicher Anlagen sind bis zu 10% der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Dachfläche zulässig, wenn sie mindestens 2,00 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind.

Diese Regelung gilt nicht für Solaranlagen.

Aufzugsüberfahrten dürfen max. 1,00 an den Dachrand heranrücken.

Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

3 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind bei Hauptgebäuden sowohl mit Satteldächern als auch mit flach geneigten Dächern die Dachflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB mit Solaranlagen zu versehen.

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

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist zwingend einzuhalten.

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

6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

6.2 Zone für Vorbauten

Für die als „Zone für Vorbauten“ bezeichneten Bereiche gilt folgende Regelung:

Einzelne Gebäudeteile dürfen eine Länge von 10 m nicht überschreiten und haben einen Mindestabstand von 2 m untereinander und von den Grenzen einzuhalten. Die Summe der Länge der Vorbauten darf maximal 2/3 der Gesamtlänge des entsprechenden Gebäudes betragen.

6.3 In den Untergeschossen ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Keller- und Nebenräume unterhalb der Geländefläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

6.4. In den Untergeschossen ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Lichtschächte bis max. 0,60 m zulässig.

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

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

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

8.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

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

- Kinderspielgeräte
- Geräteschuppen/Geschirrhütte: pro Erdgeschosswohnung ist ein Geräteschuppen/Geschirrhütte mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m² und einer max. Gebäudehöhe von 3,0 m zulässig. Dieser ist von den Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen mindestens 0,50 m abzurücken. Wände, die sich zur Verkehrsfläche orientieren, sind zu beranken (Pflanzliste)
- Sichtschutz und Überdachung für bewegliche Abfallbehälter (vgl. Ziffer II 1.2.3)

- Einfriedigungen / Stützmauern (vgl. Ziffer II 1.2.4)
- Überdachte Abstellplätze für Fahrräder
- Oberirdisch und unterirdisch angebrachte Anlagen zur Energieversorgung

8.2 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen die nicht unter Ziffer I 8.1 genannt sind, sind unzulässig.

9 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen (GA), Carports (CP) und Stellplätze (ST) sind oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Carports sind min. 1,0 m und Garagen 5,0 m von der erschließenden Verkehrsfläche abzurücken.

Tiefgaragen (GA-U = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind allgemein zulässig.

Die Tiefgaragen (GA-U= Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, ausgenommen sind Wege, Zugänge, Terrassen und Kinderspielplätze.

10 Öffentliche und private Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung

- a) Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen kann beim Straßenausbau abgewichen werden.
- b) Bereiche mit Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen: siehe Planeinschrieb

11 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, sport-, Spiel-, Zelt und Badeplätze Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz (siehe Planeinschrieb)

12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Höhenlage der Baugrundstücke und Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- a) Das Gelände an der Nordwestseite des Baugebiets WA 2 zwischen der überbaubaren Fläche und der Straße Im Hohen Rain muss mit Ausnahme der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten zwingend auf die Höhe der Verkehrsfläche angeschüttet werden.

- b) Gegenüber dem Privatweg Flstnr. 3683/2 (westliche Weghinterkante) sind Abgrabungen – lotrecht gemessen an der südöstlichen Gebäudeecke (Schnittpunkt der Hausgrundkanten) bis zu einer Höhe von maximal 2,30 m zulässig.

13 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Fläche

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

fr, gr, lr = Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Stadt Waiblingen und für die Versorgungsunternehmen.

Den Versorgungsunternehmen ist bei Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Zugang zu den Kanalschächten zu gewähren.

Die im Lageplan dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungstrassen dürfen nicht bepflanzt oder bebaut werden und müssen für den Begünstigten jederzeit zugänglich sein. Einfriedigungen und Stützmauern sind nicht zulässig. Ausnahmen für Anlagen für Gebäudezugänge sind zulässig.

Die im Hinweisblatt „Überbauung städtischer Abwasserkanäle – Forderungen der Stadt Waiblingen“ genannten Forderungen sind zwingend einzuhalten.

14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen getroffen. (siehe Planeintrag Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109-1). Die relevante Lärmquelle ist die Straße „Schorndorfer Straße“.

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Bebauung wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 berechnet und dargestellt. Danach liegt das Plangebiet maximal im Lärmpegelbereich IV. (siehe V.7)

An den Fassaden der straßenzugewandten Seiten sind passive Maßnahmen vorzusehen. In Betracht kommen verglaste Laubengänge, verglaste Balkone, vorgehängte Fassaden sowie Schallschutzfenster in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (betroffene Bereiche siehe Planeintrag).

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hoher Rain“ in Waiblingen, Projekt-Nr. 1923/2 – 13.Juni 2017 vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine +Jud, Stuttgart.

15 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)

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

PFG 1: Pflanzung von Laubbäumen auf privaten Flächen

Auf den zeichnerisch dargestellten Bereichen sind standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann um 2,0 m verschoben werden. Pflanzqualität Hochstamm, Mindeststammumfang 16– 18 cm (siehe V. 11 Pflanzenliste 1).

PFG 2: Pflanzung von Hecken und Sträuchern auf privaten Flächen

Auf den zeichnerisch dargestellten Bereichen sind standortgerechte Hecken und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Mindestqualitäten: Sträucher 60-100 cm. Pro m² ist ein Strauch zu pflanzen (siehe V. 11 Pflanzenliste 2).
Lichtschächte und Stützmauern sind zulässig. (siehe Ziffer II 1.2.4. b)

PFG 3: Tiefgaragenbegrünung

Die Tiefgaragen sind mit Ausnahme der erforderlichen Weg- und Platzflächen, Terrassen und Einfriedigungen mit einer mindestens 0,50 m mächtigen Bodenauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

Notwendige Wege als Zugänge, Terrassen und Kinderspielplätze sind zugelassen.

PFG 4: Begrünung von Stützmauern

Stützmauern sind mit Kletterpflanzen zu beranken und zu begrünen (siehe V. 11 Pflanzenliste 3).

II. Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften nach LBO

1 Gestaltungsvorschriften

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 Dachgestaltung

a) Dachform, Dachneigung (DF, DN)

(Festsetzung für das Hauptgebäude entsprechend Eintrag im Lageplan)

Hauptgebäude:

SD = Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 ° bis 30 ° zulässig.

FD = Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 3° zulässig.

b) Dachaufbauten

Im Baugebiet WA1 sind – sowohl auf den Gebäuden mit Satteldächern als auch auf den flach geneigten Dächern keine Dachaufbauten zulässig.

Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen wie in Ziffer I. 2.2. c beschrieben und Solaranlagen (siehe Ziffer I.3).

Im Baugebiet WA2 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit nachfolgend aufgeführten Einschränkungen zugelassen:

- die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte einschließlich der Giebelgauben bzw. Zwerchgiebel darf in der Summe höchstens 60% der dazugehörigen Trauflänge betragen.
- pro Dachfläche ist nur eine Gestaltungsform für Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte zugelassen.
- bei Giebelgauben bzw. Zwerchgiebel sind keine Dachaufbauten oder Dacheinschnitte - außer Solaranlagen - zugelassen.
- einzelnen Gauben sind bis zu einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von 4,0 m zugelassen.

- der Abstand des Dachaufbaus oder Dacheinschnitts von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,50 m, der Abstand vom Hausgrund mindestens 0,25 m betragen.
- zwischen den Dachaufbauten oder Dacheinschnitten muss mindestens ein Sparrenfeld (ca. 80 cm) Dachfläche verbleiben.
- Die Oberkante der Dachgaube oder des Dacheinschnitts muss bei Dächern mit einer Dachneigung von 22° bis 30° mindestens 0,75 m unterhalb des Hauptfirstes liegen (vertikal gemessen).

c) Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit Ausnahme der erforderlichen Weg- und Platzflächen, Terrassen und Einfriedigungen mit einer mindestens 0,50 m mächtigen Bodenauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

Notwendige Wege als Zugänge, Terrassen und Kinderspielplätze sind zugelassen.

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

Auf den Dachflächen ist eine Solarenergienutzung zulässig.

1.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wie Zulässigkeit von Einfriedigungen und von privaten Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.2.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind mindestens zu 20% gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

1.2.2 Garagen, Carports und Stellplätze, Zufahrten und Wege , unbebaute Grundstücksfläche

Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Porenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) herzustellen.

Ausnahmen für Behindertenstellplätze sind zugelassen.

1.2.3 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 I. 7.) und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen (Ziffer I. 9.) zulässig.

1.2.4 Einfriedigungen und private Stützmauern

a) Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen zur Entwicklung von Hecken ist nicht gestattet (hiervon ausgenommen Eiben).

b) Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zugelassen.

Gegenüber dem Privatweg Flstnr. 3683/2 (gemessen an der westlichen Weghinterkante) sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Stützmauern sind zwingend mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. (siehe V. 10 Pflanzliste 3)

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

Mehr als eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage auf und an einem Gebäude ist unzulässig. Satellitenempfangsanlagen sind in der Farbgebung der Dacheindeckung anzupassen. Bei Satteldächern dürfen sie nicht über den Dachfirst hinausragen. Sie sind ausschließlich an der Dachfläche zulässig und sind an den Straßen abgewandten Seiten anzubringen.

1.4 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

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

- Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 75 m² sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.
- Für Gebäude mit Wohnungen unter 75 m² Wohnfläche gilt die Regelung nach § 37 LBO. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt,

ist aufzurunden.

3. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)

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

III. Vorgänge

Aufzuhebende Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgender Bebauungsplan ganz aufgehoben:

Planbereich	Name des Bebauungsplanes	rechtsverbindlich seit
02.01/12	Hoher Rain – Änderung im Bereich von Flst. Nr. 3682	08.03.1979

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Bebauungspläne teilweise aufgehoben:

Planbereich	Name des Bebauungsplanes	rechtsverbindlich seit
02.01/04_BI. 1	Bebauungsplan Hoher Rain - Schorndorfer Straße	03.06.1961
02.01/05_BI. 1	Bebauungsplan Hoher Rain	15.06.1963
02.01/05_BI. 2	Bebauungsplan Hoher Rain	15.06.1963
Baugebietsplan	Bebauungsplan über die Art und das Maß der baulichen Nutzung	26.10.1963

IV. Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnung

1. Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten

Das Plangebiet liegt in der Altablagerung „Schorndorfer Straße 86“, Flächennummer 00773-000. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster wurde als weiterer Handlungsbedarf für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch **B-Belassen** mit dem **Kriterium Entsorgungsrelevanz** am 09.02.2017 neu festgelegt. (siehe V. 5.)

V. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die

Arbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

2. Bodenschutz

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW) sind zu beachten.

Auf das für das Land Baden-Württemberg seit dem 09.12.2004 gültige Landes-Bodenschutz – und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ vom 03.02.2015 wird hingewiesen.

3. Geotechnik (Baugrunduntersuchungen)

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg empfiehlt aus geotechnischer Sicht objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

Auf das Gutachten Nr. 31015 „Neubebauung Schorndorfer Straße 86 / Im hohen Rain auf Flst.-Nr. 3682 in 71332 Waiblingen“ des Büros Voigtmann vom 18.08.2016 wird verwiesen.

4. Bauten in Deutschen Erdbebengebieten

Das Baugebiet liegt in der seismischen Zone 0 nach DIN 4149 (Ausgabe April 2005) und der aktuellen zugehörigen „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg“ (1. Auflage 2005).

5. Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten

Es wird auf das Gutachten „Schorndorfer Straße 86, 71332 Waiblingen - Bericht zu den Untersuchungen im Hinblick auf eventuelle Bodenverunreinigungen und Gebäudeschadstoffe“ des Büros Wehrstein Geotechnik, Kernen, vom 04.05.2016 verwiesen.

Die vorgelegten Gutachten können als Orientierende Untersuchung (OU) des Altstandorts „Schorndorfer Straße 86“ angesehen werden. Aus den Ergebnissen der Untersuchungen geht hervor, dass bei Tiefbauarbeiten mit Bodenaushub gerechnet werden muss, der nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.

Das Plangebiet liegt in der Altablagerung „Schorndorfer Straße 86“, Flächennummer 00773-000. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster wurde als weiterer Handlungsbedarf für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch **B-Belassen** mit dem **Kriterium Entsorgungsrelevanz** am 09.02.2017 neu festgelegt.

Die künftigen Rückbau- und Tiefbauarbeiten sind gutachterlich von einem in der Altlastbearbeitung erfahrenen Sachverständigenbüro zu begleiten. Das anfallende Aushubmaterial ist zu separieren, zu beproben und nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Für die Fläche ist ein Abbruch im Kenntnissgabeverfahren nicht möglich. Das Landratsamt Rems-Murr, Amt für Umweltschutz, ist bei baulichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Auf das für das Land Baden-Württemberg seit dem 09.12.2004 gültige Landes-Bodenschutz – und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Baumaßnahmen im Bereich altlastverdächtiger Flächen“ wird hingewiesen.

6. Energiekonzept

Im Wohngebiet ist es das Ziel, zukünftig zu errichtende Gebäude unterhalb der geltenden Mindestanforderungen der EnEV zu etablieren. Resultierend daraus wird als Zielstandard der Gebäude eine Unterschreitung der EnEV 2014 (Stand 01.2016) um 27 % in Bezug auf Primärenergie sowie um 10 % in Bezug auf den Transmissionswärmeverlust festgelegt.

Um das Attribut „klimaneutral“ zu erreichen wird der Haushaltsstrom mit in die CO₂- Bilanzierung einbezogen. Da auch die Wärmeerzeugung der Gebäude CO₂- Emissionen verursacht, bildet das emittierte CO₂ die Maßeinheit der Klimaneutralität. Final ergibt sich daher das Ziel, die Gebäude im gesamten Wohnquartier bilanziell mit null CO₂- Emissionen zu betreiben.

Vom Büro Zeeh, Schreyer und Partner, Ludwigsburg wurde das Gutachten „Energieversorgungskonzept Neubaugebiet Im Hohen Rain in Waiblingen“ vom 07.17.2017 erarbeitet, welches folgende vom Bauherrn eingeforderte Zielwerte rechnerisch nachweist:

Nachzuweisende Ziel-/Grenzwerte für die Einhaltung des gewählten Zielstandards:

- Unterschreitung des nach EnEV 2014 (Stand 01.2016) maximal zulässigen Primärenergiebedarfs um - 27 %

$$\text{Primärenergie}_{\text{Soll}} = \text{Primärenergie}_{\text{EnEV 2016}} - \text{mind. 27\%}$$

- Reduzierung der maximal zulässigen Transmissionswärmeverluste nach EnEV 2014 (Stand 01.2016) um - 10 %

$$\text{Transmissionswärmeverlust}_{\text{Soll}} = \text{Transmissionswärmeverlust}_{\text{EnEV 2016}} - \text{mind. 10\%}$$

- Nachweis einer ausgeglichenen CO₂-Bilanz in Bezug auf Wärmeerzeugung und Strombedarf:
Es muss dargelegt werden, dass

- a) die CO₂-Emissionen der Wärmebereitung und
- b) die CO₂-Emissionen des Haushaltsstroms

bilanziell über die CO₂-Gutschrift einer Photovoltaikanlage ausgeglichen werden.

- CO₂-Emissionen sind gleich oder kleiner als Null

Unabhängig der lokalen Anforderungen durch das Wohnquartier ist die Konformität mit rechtlichen Vorschriften zu wahren (u.a. EnEV; EEWärmeG).

7. 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 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.

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:

Lärmpegelbereiche, maßgebliche Außenlärmpegel und erforderliche Schalldämm-Maße nach Tabelle 8 der DIN 4109 /3/

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			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.

8. Artenschutz

Auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung (SaP 1) für das Bauvorhaben „Im hohen Rain“ in Waiblingen vom 25. Oktober 2016 vom Büro Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, und die aktualisierte Begehung mit schriftlichem Protokoll vom 02.05.2017 wird verwiesen.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung ist das betroffene Gelände überwiegend versiegelt. Lediglich randlich wird es durch Sträucher und Hecken eingerahmt. Begründet durch die Strukturarmut und ein mangelhaftes Nahrungsangebot beschränkt sich das Habitatpotenzial auf störungsadaptierte und siedlungstypische Brutvogelarten.

Der Gutachter sieht keine Notwendigkeit einer vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Er empfiehlt jedoch eine Baufeldfreimachung außerhalb des Brutzeitraumes (Anfang Oktober bis Ende Februar), um die Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) 1 BNatSchG zu gewährleisten.

9. Nachbarrecht

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu beachten. Auf § 27 Nachbarrechtsgesetz - NRG wird hingewiesen.

10. Ordnungswidrigkeiten

(§ 213 BauGB und § 75 LBO)

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

11. Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Pflanzliste 1: Laubbäume

(Straßenbaumliste der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter, Stand 2012, Auswahl der geeigneten Arten und Sorten)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchshöhe und Wuchsbreite				
		große Bäume		mittelgroße Bäume		kleine Bäume
		Höhe > 20m		Höhe 10 - 20m		Höhe < 10m
		Breite > 10m	Breite < 10m	Breite > 10m	Breite < 10m	Breite < 10m
Spitzahorn	Acer platanoides 'Allershausen'					X
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland'					X
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Columnare'					X
Spitzahorn	Acer platanoides 'Olmstedt'					X

Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'		X
Baum-Hasel	Corylus colurna		X
Ginkobaum	Ginko biloba	X	
Traubenkirsche	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'		X
Stadtbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'		X
Traubeneiche	Quercus petraea	X	
Stieleiche	Quercus robur	X	
Stieleiche	Quercus robur 'Fastigiata'		X
Mehlbeere	Sorbus aria 'Magnifica'		X
Winterlinde	Tilia cordata 'Erecta'		X
Winterlinde	Tilia cordata 'Greenspire'		X
Winterlinde	Tilia cordata 'Rancho'		X
Winterlinde	Tilia cordata 'Roelvo'		X
Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'	X	

Pflanzliste 2: Sträucher zur Entwicklung von Hecken

Nachfolgend eine Auswahl geeigneter Gehölze für die Gemarkung Waiblingen, nach:
 „Gebietsheimische Gehölze“ – Das richtige Grün am richtigen Ort (Breunig et al., 2002).

Herkunftsgebiet: Nr. 7, Süddeutsches Hügel- und Bergland
 Naturraum: Nr. 123 "Neckarbecken"

Botanischer Name	Deutscher Name	Haupt-	Neben-	Verwendung
			s o r t i m e n t	s o r t i m e n t Feld he- cke
Acer campestre	Feld-Ahorn	X		☉
Carpinus betulus	Hain-Buche	X		☉
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	X		☉
Corylus avellana	Gew. Hasel	X		☉
Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn		x	☉
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn		x	☉
Ligustrum vulgare	Liguster	X		☉
Prunus spinosa	Schlehe	X		☉
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn		x	☉
Rosa canina	Hunds-Rose	X		☉
Rosa rubiginosa	Wein-Rose		x	☉
Salix caprea	Sal-Weide		x	☉
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		x	☉
Sorbus aria	Echte Mehlbeere		x	☉
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		x	☉
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	X		☉
Viburnum opulus	Gew. Schneeball		x	☉

Pflanzliste 3: Kletterpflanzen

Botanischer Name	Deutscher Name	Kletterhilfe	Standort
Clematis Sorten	Waldrebe	ja	halbschattig bis sonnig, Beschattung Stammfuß
Clematis vitalba	Aufrechte Waldrebe	ja	halbschattig bis sonnig, Beschattung Stammfuß; heimische Art
Hedera helix	Gemeiner Efeu	nein	halbschattig bis schattig; heimische Art
Humulus lupulus	Hopfen	ja	sonnig bis halbschattig heimische Art
Parthenocissus inserta	Wilder Wein	ja	sonnig bis (halb)schattig
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Mauerwein	nein	sonnig bis (halb)schattig
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein	nein	sonnig bis (halb)schattig
Polygonum aubertii	Schlingknöterich	ja	sonnig bis halbschattig
Wisteria floribunda	Jap. Blauregen	ja	sonnig
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen	ja	sonnig

12. Bodendenkmale §§ 20 und 27 DSchG:

Bezüglich der innerhalb des gesamten Geltungsraums notwendigen Bodeneingriffe wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

13. Höhen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhenetz.

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes

Waiblingen, den 08.08.2017
 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 vom 21.11.2017 der Be-

kanntmachung vom 29.11.2017 BGBl.I S. .
 Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
 Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung 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 13.10.2016
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am 20.10.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am 20.10.2016
Darlegung und Erörterung der Planung	vom 28.10.2016 bis 18.11.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 25.10.2016
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 12.10.2017
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht Stauferkurier Nr. 51. , Jg. 41	am 21.12.2017
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 03.01.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom 08.01.2018 bis 09.02.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am 22.03.2018
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 29.03.2018
In-Kraft-Treten	am 29.03.2018

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, 26.03.2018

gez. Priebe

.....

B. Priebe, Bürgermeisterin