

**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften
„Innerer Weidach“**

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch die Trassen der Deutsche Bahn AG am Bahnhof Waiblingen, Flurstück 2014
- im Osten durch die Flurstücke 2168, 2174 und 3101/1
- im Süden durch die Flurstücke 2176, 2184 und 2185
- im Westen durch das Flurstück 2235/2 (Weg)

Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung vom 18.12.2017 zu entnehmen.

**Planbereich 03.08, Gemarkung Waiblingen
Verfahren nach § 13a BauGB
Textliche Festsetzungen**

Stand 18.12.2017 mit redaktionellen Ergänzungen vom 15.06.2018



Lage in der Stadt

TEXTFESTSETZUNG

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

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

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

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

GE I = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind **Gewerbebetriebe aller Art**, soweit sie nicht nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind (§ 8 Abs. BauNVO Abs. 1).

Zulässig sind insbesondere: Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 BauNVO).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind Solaranlagen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Nicht zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen (§ 1. Abs. 5 BauNVO in V. mit § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können nach Ermessen der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1).

Für Betriebswohnungen muss der Nachweis erbracht werden, dass die zulässigen Schall- Immissionswerte eingehalten werden.

Anlagen für soziale Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 sind ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 2).

Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO) sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, d. h. sie sind nicht zulässig.

GE II = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind **Gewerbebetriebe aller Art**, soweit sie nicht nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind insbesondere: Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 BauNVO).

Solaranlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Nicht zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen (§ 1. Abs. 5 BauNVO).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können nach Ermessen der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1).

Für Betriebswohnungen muss der Nachweis erbracht werden, dass die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.

Anlagen für kirchliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 sind ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO) sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, d. h. sie sind nicht zulässig.

Für GE I und GE II gilt:

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Dies beinhaltet auch Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, AutomatenSpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Swinger-Clubs, Peep-Shows und Sex-Kinos.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i. V. mit § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Sexshops in Form von Einzelhandelsgeschäften, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution und Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros.

Definitionen:

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

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

Wettbüros im Sinne dieser Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- a) Gewerbebetriebe, wenn deren überwiegender Geschäftszweck auf Vermittlung von Sportwetten an Buchmacher im In- und Ausland oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist.
- b) Vergnügungsstätten, wenn sie nicht nur Gelegenheit zur Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen bieten, sondern zu einem wesentlichen Teil auch Gelegenheit zur Unterhaltung und zum Spiel in der Zeit bis zur Bekanntgabe des Ergebnisses aktueller Wetten bieten.

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

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im GE Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten nicht zugelassen sind:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerkes mit Ausnahme von Getränkemärkten
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekerwaren
- Blumen/Schnittblumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilien, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

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

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil als Obergrenze eingetragen (siehe Planeinschrieb).

1.1.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs.1 BauNVO)

1.1.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit einer max. Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

1.1.3.2 Maximale Gebäudehöhen (GH max.)

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) ist der obere Abschluss der Attika, bei Gebäuden ohne Attika der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem Kuppelansatz (GE II).

Bei Gebäuden mit Kuppel wird die Oberkante der Kuppel bzw. der höchste Punkt des Rundkörpers auf 287m ü. NN festgesetzt.

Für das Flurstück 2194 werden Bezugspunkte für den nördlichen Bereich im Einfahrtsbereich und im südlichen Bereich im Ausfahrtsbereich (Anschluss öffentliche Verkehrsfläche) festgesetzt (siehe Planeintrag).

1.1.3.4 Dachaufbauten

Haustechnische Anlagen/Technische Aufbauten sind über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen bis max.1,5 m und max. bis zu 20% der Dachfläche zulässig, wenn sie mindestens 5,0 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind. Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

Für Solaranlagen gelten die Regelungen unter Ziffer 2.1.2.

1.2 **Bauweise**

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

Es wird eine abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung (§ 22 Abs. 4 BauNVO), festgesetzt.

1.3 **Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 **Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Freiflächen außerhalb der Baugrenzen, die nicht als Zufahrten, Aufstellflächen, Wege oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

1.5 **Flächen für Nebenanlagen**

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

1.5.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen

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

- Parkplatzschranken
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter (vgl. Ziffer 2.3)
- Abstellplätze für Fahrräder.
- Stützmauern (vgl. 2.5)

1.5.2 Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Im Plangebiet sind Versorgungsanlagen außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche auch an Orten, die nicht in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 2 BauNVO).

1.5.3 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung und den Einsatz von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien insbesondere für Solarenergie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind Dächer und Fassaden zur Nutzung mit Solaranlagen zulässig. (vgl. Ziffer 2.1.2).

1.5.4 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen, die nicht unter Ziffer 1.5.1 bis 1.5.3 genannt sind, sind unzulässig.

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind in der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planeinschrieb

Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

Die Einfahrt zum Flurstück 2194 ist nur in dem besonders festgesetzten Bereich zugelassen (siehe Planzeichnung).

1.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.8.1 Ableitung von Straßen-, Oberflächen- und Dachflächenwasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser von Stellflächen, Wegen und Dachflächen ist in einen vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

1.8.2 Flächen für die Abfallbeseitigung und Lagerung von Abfällen und wiederverwertbaren Rohstoffen

Flächen zur Aufstellung von Containern für die Abfallentsorgung und für Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe (Sekundärrohstoffe) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In dem Bereich des Pflanzgebots ist die Aufstellung solcher Container unzulässig.

1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahme und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.9.1 Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

siehe Planeinschrieb

Für die gekennzeichnete Fläche gilt ein Pflanzgebot mit Rasen/Graseinsaat. Die Grünfläche darf weder versiegelt noch unterbaut werden. Jegliche bauliche Anlagen, Nebenanlagen, mit Ausnahme der Elemente des Kunstpfades, und Abgrabungen/Aufschüttungen sind in der Fläche unzulässig. Die Bepflanzung ist naturnah und auf den Kunstpfad auszurichten.

1.9.2 Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrten, Stellflächen, Aufstellflächen für Einsatzfahrzeuge oder Fahrgassen und Wege benötigt werden, sowie Flächen, die nicht als Nebenanlagen, Stellflächen oder Gemeinschaftsanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen, zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gflr₁: Mit Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen (siehe Planeintrag).

Die Fläche darf nicht überbaut werden. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können.

nen. Das Pflanzen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern ist nicht zulässig.

Den Versorgungsunternehmen ist bei Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Zugang und die Zufahrt zu Leitungen zu gewähren (Grunddienstbarkeit/Baulast).

gflr₂: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Anlieger, der Allgemeinheit und der Feuerwehr
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bezieht sich auf Anlieger der angrenzenden Bebauung und kann bei Nichtinanspruchnahme überbaut werden.

1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen

Notwendige Böschungen des Baugrubenaushubs sind entsprechend dem ehemals bestehenden natürlichen Gelände so einzufüllen, dass der frühere Geländeverlauf wiederhergestellt wird (siehe 2.5 und 2.6).

1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wird das Irrelevanzkriterium der TA Lärm (Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A)) nachts an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 sowie IO 3 nicht eingehalten sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (auf das Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud wird verwiesen).

Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Gebäude

Endsprechend den Eintragungen sind Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis 3° zulässig.

2.1.2 Solaranlagen

Dächer sind mit min. zu 50% mit Solaranlagen zu versehen. Solaranlagen müssen einen Mindestabstand von 1,20 m zur östlichen, südlichen und westlichen und 2,50 m zur nördlichen Dachkante einhalten und dürfen eine Höhe von 1,5 m gemessen von Oberkante (OK) Dachhaut nicht überschreiten. Werden Solaranlagen parallel zur Dachhaut vorgesehen oder in die Dachhaut integriert, kann der Abstand zur Dachkante verringert werden.

Dächer sind min. zu 50% extensiv zu begrünen. Die Aufbauhöhe beträgt min. 8 cm. Die Begrünung unter Solaranlagen zählt zum Grünanteil.

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

Gebäudewände, sonstige Wände baulicher Anlagen ohne Fenster und Türen und sonstige bauliche Nebenanlagen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.

Den Kletterpflanzen sind ausreichende Kletterhilfen und ein ausreichend großes Pflanzbeet anzubieten. Es sind Arten der Vorschlagliste Ziffer 5.11 zu verwenden.

2.3 Abschirmung beweglicher Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

2.4 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 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 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 der Pflanzgebotsfläche
- Selbstständige Werbeanlagen
- Transparente

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

2.5 Stützmauern und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 3 LBO)

Auf den Baugrundstücken sind Geländeunterschiede durch Böschungen auszugleichen. Stützmauern können östlich, südlich und westlich zwischen Baugrenze bzw. den Grundstücken bis zu einer Höhe des anstehenden natürlichen Geländes zugelassen werden, wenn für die Anlage von Böschungen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen.

Einfriedigungen sind im Abstand von 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen und nur als Hecken und eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Höhe des Fertigbelags der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmen hinsichtlich des Abstandes können zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, 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.

2.6 Höhenlage des Gebäudes (§ 74 Ass. 1 Nr. 3 i. V. m. §11 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig. In der Pflanzgebotsfläche (siehe 1.9.1) sind keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

2.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)

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

3. Aufzuhebende Bebauungspläne und Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Bebauungsplan „Südlich der Remstalbahn“, 03.08/05 vom 03.02.1977 aufzuheben.

Dieser Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich die unten aufgeführten Bebauungspläne bzgl. des Nutzungskanons der Art der baulichen Nutzung. Im Übrigen gilt der aufgeführte Bebauungsplan in seiner jeweils gültigen Fassung unverändert weiter.

Planbereich	Name des Bebauungsplanes	rechts- verbindlich seit
01.02/03	Stadterweiterungsplan	31.07.1922
03.08/02	Innerer Weidach Stuttgarter Straße	28.11.1963
03.08/03	Südlich des Güterbahnhofs	16.06.1965
03.08/03.09/01	Zwischen Stuttgarter Straße, Bundesbahn und Westumfahrung - Einzelhandelsausschluss und Zentrenkonzept	27.08.2016

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Leitungsbestand, Leitungsrechte

Bereiche, in denen Leitungsbestand der Stadtwerke Waiblingen vorhanden ist, wurden nachrichtlich in den Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, in den Bebauungsplan übernommen.

Weitere Leitungen können sich im Planungsgebiet befinden.

Auf die erforderliche Abfrage bei den Versorgungsunternehmen in Vorbereitung von Bauvorhaben wird hingewiesen.

4.2 Schutz vor Lärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung¹ zum Bebauungsplan „Innerer Weidach“ in Waiblingen vom 02. Mai 2017 wurden die Schallimmissionen ermittelt, die durch das geplante Parkhaus und den zugehörigen Verkehr auf die benachbarte Bebauung einwirkt. Das Plangebiet wird erweitert. Es wird ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Für den Fall, dass anstatt des ursprünglich geplanten Parkhauses Gewerbebetriebe angesiedelt werden, wurden die entstehenden Immissionen erneut untersucht.

Da bisher keine konkrete Nutzung geplant ist und dementsprechend keine Angaben zur Auslastung vorliegen, können die gewerblichen Immissionen nicht berechnet werden.

Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	tags (6 bis 22 Uhr)	lauteste Nachtstunde
a) Industriegebiete	70	70
b) Gewerbegebiete	65	50
c) Kern-, Misch-, Dorfgebiete	60	45
d) Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
e) Reine Wohngebiete	50	35
f) Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35

Immissionsrichtwerte der TA Lärm, außerhalb von Gebäuden

(siehe auch Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud vom 2. Mai 2017)

4.3 Gutachten

Folgende Gutachten werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des P+R Parkhauses in Waiblingen (WN115) vom Juli 2016, Karajan Ingenieure, Stuttgart
- Verkehrstechnische Untersuchung Erweiterung des P+R Parkhauses in Waiblingen (WN115.1) vom März 2017, Karajan Ingenieure, Stuttgart
- Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Innerer Weidach“ Ermittlung des DTV für ein GE-Gebiet (WN 115.2), Karajan Ingenieure, Januar 2018
- Nutzerbefragung der P+R Anlagen in Waiblingen (WN119) vom Juni 2017, Karajan Ingenieure, Stuttgart
- Erweiterte Nutzerbefragung der P+R Anlage in Waiblingen (WN119.1) vom Oktober 2017, Karajan Ingenieure, Stuttgart
- Ergebnisdokumentation artenschutzfachliche Übersichtsbegehung am 13.02.2017 vom 17.02.2017, Landschaftsökologie + Planung Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf
- Luftbildaufwertung auf Kampfmittelbelastung Innerer Weidach 26, Parkhaus Waiblingen vom 03.03.2017, R. Hinkelbein - Luftbildauswertung, Kartierung, Strukturgeologie, Filderstadt
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Innerer Weidach“ in Waiblingen (2007/1-2. Mai 2017) vom 02.05.2017, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart
- Schalltechnische Untersuchung – Stellungnahme, Bebauungsplan „Innerer Weidach“, Projekt 2007/b2 – 7. Dezember 2017, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud
- Bau- und Gründungsgutachten für eine geplante Park+Ride-Anlage in Waiblingen vom 30.06.1989, Prof. Dr.-Ing. E. Veas, Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Leinfelden-Echterdingen
- Bohrungen im Untergrund, Merkblatt Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Stand 14.09.2017

5. Hinweise

5.1 Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Löss, anthropogene Auffüllungen) unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) und/oder der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte jedoch im vorliegenden Fall von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B.: Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

5.2 Beleuchtungsanlagen

In Tiefgaragen und Parkhäusern sollten alle Bereiche ausreichend und konstant beleuchtet sein. Dabei sind die Richtlinien für die Beleuchtung in Anlagen für Fußgängerverkehr, die DIN 5044, Teil 1 sowie DIN 5035 zu berücksichtigen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung vermieden wird.

Beleuchtungen sind insektenverträglich zu installieren.

5.3 Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinien

Bei Planungen und Maßnahmen im Umfeld der Bahnlinien ist die Deutsche Bahn AG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens frühzeitig zu beteiligen. Kabel und Leitungen können auch außerhalb des Bahngeländes verlegt sein.

5.4 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Bebauung besitzt Bestandsschutz.

5.6 *Bau- oder anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind (bei Abriss oder Neubau) sind zu vermeiden. Vor dem Abbruch des bestehenden Parkhauses ist eine nochmalige artenschutzrechtliche Begehung durchzuführen. Es sind beim Neubau geeignete Nisthilfen vorzusehen.*

5.7 *Redaktionelle Ergänzungen sind im Text kursiv dargestellt.*

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 18.12.2017

gez. Priebe

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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017 S. 3634) mit den jeweiligen Änderungen.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786 mit den jeweiligen Änderungen.

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

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) mit den jeweiligen Änderungen sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Verfahrensvermerk:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	02.02.2017
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	09.02.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am	09.02.2017
Planauslage, Darlegung und Erörterung der Planung	vom bis	17.02.2017 03.03.2017
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	20.02.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom	07.02.2017
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	01.02.2018
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	08.02.2018
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	07.02.2018
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom bis	16.02.2018 21.03.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	19.07.2018
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	26.07.2018
Inkrafttreten	am	26.07.2018

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, 20.07.2018

gez. Priebe.....
B. Priebe, Bürgermeisterin