

## **Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Sport- und Freizeitgelände Bruckensteig, 1. Änderung“**

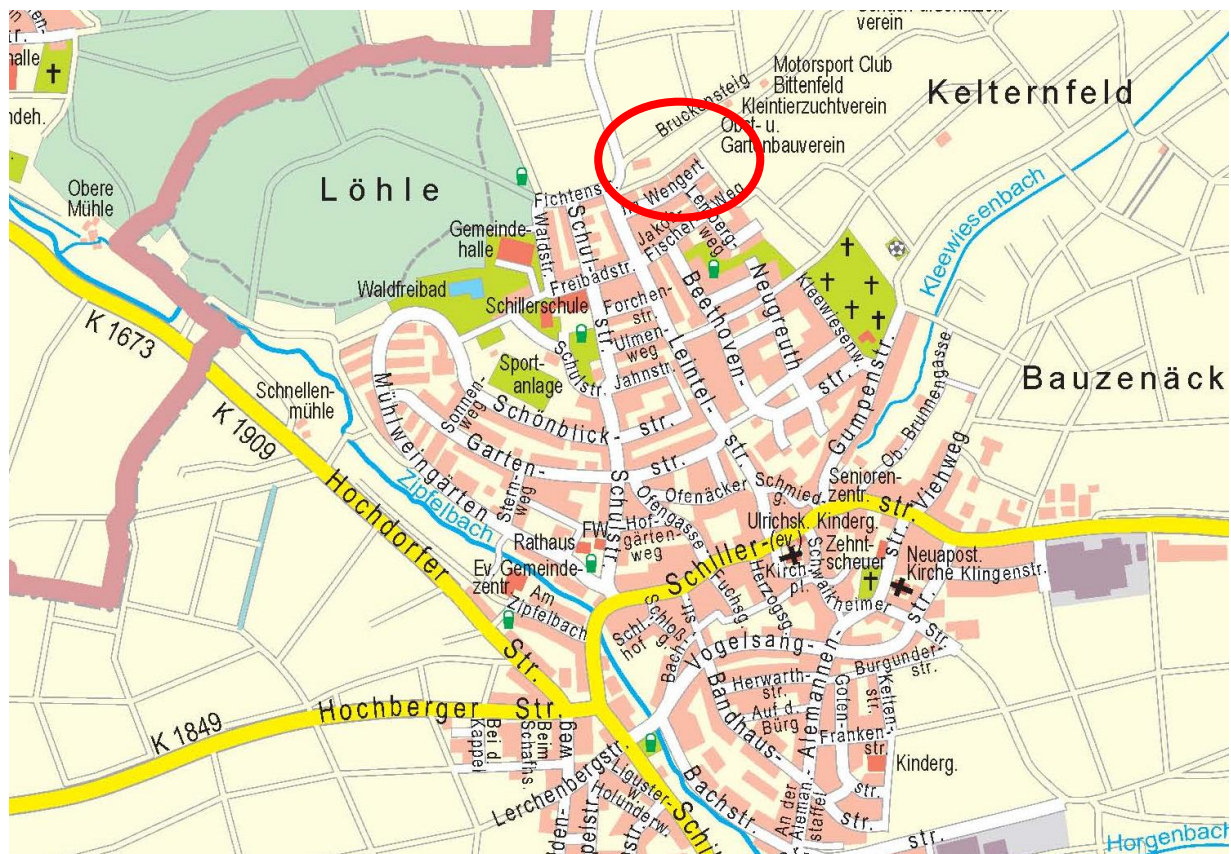
begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch das Flurstück 1829
- im Osten durch den Obst- und Gartenbauverein
- im Süden durch das Flurstück 1225 (Weg)
- im Westen durch das Flurstück 1800/1

Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **Planbereich 24, Gemarkung Bittenfeld Begründung**

Stand 14.01.2019



**Kartenausschnitt**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept
  - 1.1. Planungsanlass und Verfahrensschritte
  - 1.2. Ausgangssituation
  - 1.3. Städtebauliche Konzeption
2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 2.2. Örtliche Bauvorschriften
3. Nachrichtliche Übernahmen
4. Hinweise
5. Anlagen

## **Verzeichnis der Anlagen**

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf vom 04.04.2016 |
| Anlage 2 | Schalltechnische Untersuchung, 2351/2, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart vom 20.09.2018                           |
| Anlage 3 | Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung, 2351-b1 Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart vom 13.12.2018        |
| Anlage 4 | Untersuchung der Verschattungssituation, Büro für Klimaschutz und Energie, Dipl.-Ing. Uwe Schelling, Korb vom 29.11.2018               |
| Anlage 5 | Hinweisblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen", Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz vom 01.06.2016                          |
| Anlage 6 | Hinweisblatt „Auflagen und Bedingungen zur Überbauung städtischer Abwasserkanäle“ vom 11.10.2016                                       |

# **1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept**

## **1.1 Planungsanlass und Verfahrensschritte**

### **1.1.1 Planungsanlass/öffentliches Interesse**

Die DLRG (Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft e.V.), Ortsgruppe Bittenfeld, ist seit längerer Zeit auf der Suche nach einem neuen Standort in Bittenfeld, der für die Errichtung eines Vereinsheims samt Garage für die Einsatzfahrzeuge geeignet ist. Der gemeinnützige Verein stellt einen wertvollen Teil der Waiblinger Vereinskulisse dar und agiert im Sinne des Allgemeinwohls und öffentlichen Interesses. Vor diesem Hintergrund fanden gemeinsame Gespräche zwischen Stadtverwaltung und DLRG statt, aus denen das Vereinsgelände Bruckensteig im Norden von Bittenfeld als Favorit hervorgegangen ist. Daraufhin haben die Gremien beschlossen, die Fläche der DLRG zur Verfügung zu stellen.

Der seit dem 25.10.1984 rechtskräftige Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Bruckensteig“ lässt den Bau eines Vereinsheims auf der genannten Fläche nicht zu. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig, damit eine Ansiedlung der DLRG als wichtiger im Sinne des öffentlichen Interesses agierender Akteur möglich ist.

### **1.1.2 Aufstellungsbeschluss**

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 03.05.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Bruckensteig, 1. Änderung“ gefasst. Maßgeblich ist der Lageplan vom 16.04.2018.

### **1.1.3 Planverfahren**

Durch die geplante Neubebauung wird ein innerörtliches Baugrundstück einer neuen Nutzung zugeführt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen im Bestand und damit der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 qm, sodass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, befinden sich nicht in Aufstellung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

### **1.1.4 Änderungen des Geltungsbereiches im Verlauf des Verfahrens**

Beim Aufstellungsbeschluss wurde ein Abgrenzungsgebiet beschlossen, welches im Norden an der Flurstücksgrenze des Flurstücks 1800, Gemarkung Bittenfeld, endet. Der Geltungsbereich wurde dahingehend erweitert, dass der daran angrenzende öffentliche

Weg (Teilbereich des Flurstücks 1779) einbezogen wird, um diesen als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, über die der Planbereich erschlossen wird.

### **1.1.5 Übergeordnete Planungen**

Im **Regionalplan** ist die Fläche des Geltungsbereiches als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) dargestellt.

Im **Flächennutzungsplan** 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Entsprechend weist der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Bruckensteig“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus und lässt Anlagen für soziale und sportliche Zwecke zu. Die Ansiedlung der DLRG als gemeinnütziger Verein entspräche somit dem damit einhergehenden Nutzungskanon.

Da die Stadt Waiblingen auf der Ebene der Bauleitplanung die Vereinsnutzung noch stärker zum Ausdruck bringen will, erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Vereine. Entsprechend bleiben die Grundzüge der Planung und die Aussage des Flächennutzungsplans an dieser Stelle erhalten.

Darüber hinaus ist zu betonen, dass es sich bei dem Flächennutzungsplan um eine grobmaschige Planung handelt. Eine Berichtigung der knapp 1.800m<sup>2</sup> großen Fläche käme einer „Briefmarkenlösung“ gleich.

Aus den genannten Gründen und auf der Grundlage des Beschlusses im PUR-Planergespräch vom 19.11.2008 wird keine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

### **1.1.6 Rechtszustand**

Das Plangebiet liegt im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Sport- und Freizeitgelände Bruckensteig“, Planbereich 24/29, rechtskräftig seit dem 25.10.1984. Dieser setzt für den nördlichen Abschnitt des Planbereiches eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz fest. Im südlichen Teilbereich ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die zusätzlich mit einem Pflanzehaltungsgebot des Böschungsbewuchs sowie einer Pflanzbindung von Bäumen mit besonderer landschaftlicher Wirkung belegt ist.

Der bestehende Bebauungsplan ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände Bruckensteig, 1. Änderung“ mit Satzungsbeschluss aufzuheben.

## **1.2 Ausgangssituation**

### **1.2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

begrenzt wird der Geltungsbereich:

im Norden	durch das Flurstück 1829
im Osten	durch den Obst- und Gartenbauverein
im Süden	durch das Flurstück 1225 (Weg)
im Westen	durch das Flurstück 1800/1

Das Flurstück 1800 der Gemarkung Bittenfeld befindet sich teilweise innerhalb des Planungsgebietes.

Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.2.2 Vorhandene Nutzung**

Der nördliche Planbereich ist als Fettwiese zu beschreiben. Südlich befindet sich eine Böschung, die vollständig von Bäumen und Sträuchern bestanden ist. Eine bauliche Nutzung ist bislang nicht vorzufinden.

### **1.2.3 Geländeform und Topographie**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1.800 m<sup>2</sup>. Im südlichen Bereich ist eine 2m hohe Böschung vorzufinden. Der nördliche Teilbereich weist keine topografischen Auffälligkeiten auf.

### **1.2.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen Bestandteil eines bestehenden Gebietes, auf dem bereits mehrere Vereine angesiedelt sind. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft ein Abwasserkanal (Mischwasser), im südlichen Bereich ist eine Wasserleitung vorzufinden (Hausanschluss). Das Vereinsheim soll an die bestehenden Versorgungsleitungen angebunden werden.

### **1.2.5 Verkehrserschließung**

Von der Leintelstraße kommend, kann das Plangebiet über den Bruckensteig (Flurstück Nr. 1779) erschlossen werden.

Die nächste Bushaltestelle ist in rund 300m (Luftlinie) zu erreichen. Hier verkehrt die Linie 201 im 30-Minuten-Takt in Richtung Waiblingen Bahnhof.

## **1.3 Städtebauliche Konzeption**

### **1.3.1 Städtebauliches Gesamtkonzept und Nutzungsverteilung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die Ansiedlung der DLRG als wichtigen Teil der Waiblinger Vereinskulisse zu ermöglichen. Im Osten des Plangebietes sind bereits Vereine angesiedelt, sodass die Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Vereine den Gebietscharakter erhält und die sogenannte „Vereinsschiene“ stärkt.

### **1.3.2 Baustruktur**

Das Gebäude soll sich in die bestehenden Strukturen einfügen. Dazu werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich an der Höhenentwicklung der angrenzenden Gebäude orientieren. Auf diese Weise entsteht eine Abstufung innerhalb des Baufensters nach Osten hin.

### **1.3.3 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann analog der angrenzenden Vereine über den Bruckensteig (Weg, Flurstück Nr. 1779) erfolgen.

Der Bebauungsplan sieht die Schaffung von vier Besucherstellplätzen in der dafür vorgesehenen Fläche vor. Die Einsatzfahrzeuge können in der Garage, die im Baufenster zulässig ist, untergebracht werden.

### **1.3.4 Grünkonzept**

Durch eine maßvolle Bodenversiegelung, den Erhalt der Böschung und des Birnbaums, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Wege sowie die Begrünung unbebauter Grundstücksflächen und der Dächer von Nebengebäuden wird ökologischen Aspekten Rechnung getragen. Nicht zuletzt geschieht dies auch durch das Ausweisen von Bauflächen im Innenbereich anstelle einer weiteren Flächenversiegelung im Außenbereich.

### **1.3.5 Natur- und Umweltschutz**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird entsprechend abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht notwendig. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet erfüllte bislang die Funktion als Fettwiese mit angrenzender Böschung. Um die durch die Versiegelung durch Neubebauung entstehenden Eingriffe

auszugleichen, werden im Bebauungsplan Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Grundlage bildet der artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Büros Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, Stand 04.04.2016 sowie die vorangeschaltete artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung vom 25.03.2015 (Anlage 1).

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden verbindlich festgesetzt:

- Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis Juli)
- Erhalten von artenschutzrelevanten Flächen (Böschung mit Feldgehölz und Birnbaum)
- Erhalten der vorhandenen Nisthilfen im Feldgehölz.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich ergeben, dass das Plangebiet Jagdrevier von Steinkauz und Schleiereule ist. Um diese zwei Arten nicht zu gefährden und um die Summationswirkung der Eingriffe in Natur und Landschaft zu begrenzen, wurde in den Bebauungsplan die Festsetzung der Schaffung weiterer Nisthilfen in der Böschung und am Gebäude aufgenommen.

Auf den nicht überbaubaren Freiflächen sowie im Bereich der festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge kann das anfallende Niederschlagswasser weiterhin in den Untergrund versickern. Die Dachbegrünung trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregen bei.

Insgesamt sind durch die Neubebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

### **1.3.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (HEINE + JUD, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, 2351/2-20.09.2018, Anlage 2), um die Schallimmissionen zu ermitteln, die vom Plangebiet auf die angrenzende Bebauung einwirken. Als Maßnahme wird vorgesehen, dass im Nachtzeitraum (06:00-22:00 Uhr) keine Parkbewegungen auf den Stellplätzen stattfinden dürfen.

Die Einsätze der DLRG können als seltenes Ereignis angesehen werden. Seltene Ereignisse dürfen an höchstens zehn Tagen oder Nächten im Kalenderjahr auftreten.

In der Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung (2351-b1) des Ingenieurbüros HEINE + JUD (13.12.2018, Anlage 3) wurde untersucht, welche Beurteilungspegel sich durch die Kommunikationsgeräusche der Besucher nach Veranstaltungsende im Nachtzeitraum ergeben. Berücksichtigt wurden dabei die Kommunikationsgeräusche von 25 Personen über eine Einwirkzeit von 20 Minuten. Die Berechnung ergab, dass es im Nachtzeitraum zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommt.

### **1.3.7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die bestehende Infrastruktur gewährleistet. Für den Leitungsbestand sind Leitungsrechte einzutragen. Die bestehenden Leitungen sind zu erhalten und zu schützen.

### **1.3.8 Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der Stadt Waiblingen.

### **1.3.9 Flächenbilanz**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 1.800 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon Sondergebiet Vereinsnutzung	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	55,6 %
davon öffentliche Grünfläche	ca. 630 m <sup>2</sup>	35,0 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	9,4 %

## **2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung als Teil der „Vereinsschiene“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Vereine festgesetzt. Dementsprechend sind Vereinsheime zulässig.

#### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** sowie die **Höhe baulicher Anlagen** in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche geregelt.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen (GBH max.) als absolute Höhen in m ü. NN bestimmt. Um ein optimales Einfügen des Baukörpers in die vorhandenen Strukturen zu garantieren, wurden zwei unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. Dies ermöglicht eine Abstufung von der im Westen angrenzenden Wohnbebauung zu der östlich vorhandenen Vereinsnutzung sowie ein harmonisches Einfügen in das städtebauliche Bild des Ortsrandes. Zur Einfügung der Baukörper werden für die technischen Aufbauten und für Solaranlagen die maximalen Höhen und ihr Abstand zum Dachrand festgesetzt.



Unter Berücksichtigung der zu begrünenden Dachflächen, der Pflanzbindungen und der Versickerungsfähigkeit von Stellplatz- und Wegbefestigungen soll der Versiegelungsgrad möglichst begrenzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt innerhalb des nach § 17 BauNVO zulässigen Rahmens.

### **2.1.3 Bauweise**

Im Plangebiet ist analog der angrenzenden Baustrukturen eine offene Bauweise festgesetzt. Somit wird ein harmonisches Einfügen der Baukörper garantiert.

### **2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Mit der Größe des Baufensters wird eine maßvolle Bodenversiegelung erreicht.

### **2.1.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die Versiegelung des Gebietes auf ein notwendiges Maß zu begrenzen.

### **2.1.6 Flächen für Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird durch eine Positivliste beschränkt. Damit wird eine unerwünschte weitere Versiegelung und Bebauung des Grundstückes vermieden und eine geordnete Nutzung und Gestaltung des Plangebietes gewährleistet.

### **2.1.7 Solaranlagen – Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien**

Klimaschutz ist eine der dringlichsten Aufgaben der Gegenwart – er dient nachfolgenden Generationen. Außer der Energieeinsparung und der effizienten Energieerzeugung spielt die Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Quellen die zentrale Rolle im Energiekonzept. Die Stadt Waiblingen will bis zum Jahr 2020 mindestens 20 Prozent des gesamten Energiebedarfs aus regenerativen Energien wie Solar, Erdwärme, Biomasse, Wasserkraft und Windkraft abdecken.

Daher hat die Stadt Waiblingen bereits bei der Aufstellung (2003 bis 2006) des Stadtentwicklungsplanes (STEP 2020) das Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit als Maßnahme verankert. In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Maßnahmen umgesetzt. Vorgesehen ist, in neu ausgewiesenen Baugebieten den Anteil der Energiegewinnung/-versorgung aus regenerativen Energien zu erhöhen.

Die Stadt Waiblingen will vor allem in neu ausgewiesenen Baugebieten dafür Sorge tragen, dass Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien ausgebaut werden, dies soll

sich auch im Stadtbild niederschlagen. Deshalb wurde festgesetzt, dass im Plangebiet die Dachflächen der Hauptgebäude mindestens zu 50% mit Solaranlagen zu versehen sind. Damit wird sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen wird.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde durch das Büro für Klimaschutz und Energie, Korb, die Verschattungssituation untersucht. Die Untersuchung hat ergeben, dass die Ausstattung des Gebäudes mit Solaranlagen umsetzbar ist.

### **2.1.8 Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports**

Stellplätze und Carports sind in der dafür vorgesehenen mit „St/Cp“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Die entsprechende Fläche wurde analog der Stellplatzflächen der angrenzenden Vereine positioniert. Dadurch wird auch eine zusätzliche Versiegelung in Form einer Zufahrt vermieden.

Eine Garage für die Einsatzfahrzeuge kann in der überbaubaren Grundstücksfläche angegliedert an das Hauptgebäude errichtet werden.

### **2.1.9 Verkehrsflächen**

Der im Plangebiet liegende Teilbereich des Bruckensteigs (Flurstück Nr. 1779) wird als allgemeine Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

### **2.1.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das im Baugebiete anfallende Niederschlagswasser von Stellflächen, Wegen und Dachflächen soll zurückgehalten und soweit die geologischen Verhältnisse dies ermöglichen, versickert und verdunstet werden. Damit wird ein Beitrag zur naturnahen Ableitung von Oberflächenwasser geleistet. Die Dachbegrünung dient ebenfalls der Verdunstung und regulierten Ableitung von Regenwasser.

Nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser sind in das Kanalnetz der Stadt Waiblingen abzugeben.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Flächen für die Abfallbeseitigung unterstützt die geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

### **2.1.11 Leitungsrechte**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Leitungen von Versorgungsunternehmen und des Eigenbetriebes Stadtentwässerung. Ihr Erhalt und ihre Zugänglichkeit werden in Form von Leitungsrechten gesichert.

### **2.1.12 Öffentliche Grünflächen, Pflanzbindungen, Begrünung unbebauter Grundstücksflächen, Dachbegrünung**

Der Bebauungsplan setzt im Böschungsbereich eine Pflanzbindung und den Erhalt der vorhandenen Einzelbäume fest. Der im Norden befindliche Birnbaum wird ebenfalls mit einer Pflanzbindung gesichert. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, Stand 04.04.2016). Ziel ist eine Beeinträchtigung der festgestellten planungsrelevanten Tier- und Vogelarten zu vermeiden oder zu minimieren.

Zur Verstärkung der ökologischen Bedeutung der Böschung wird diese zusätzlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Werden Ersatzbepflanzungen erforderlich, soll bevorzugt autochthones Material verwendet werden.

Des Weiteren ist eine Begrünung der Dachflächen und der unbebauten Grundstücksflächen vorzusehen, die nicht für Stellflächen, Fahrgassen, Wege und für Übungsflächen benötigt werden. Die Begrünung unbebauter Grundstücksflächen wird aus städtebaulichen und ökologischen Gründen festgesetzt.

Die Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Luftverhältnisse, den Wasserhaushalt und das Klima aus (Sauerstoffversorgung, Luftreinhaltung, Temperatenausgleich, Wasserrückhaltung, Verdunstung, Abflussverzögerung). Die Dachbegrünung ist ein Mittel zur Reduzierung der durch die Bodenversiegelung entstehenden Defizite.

### **2.1.13 Immissionsschutz**

Zur Untersuchung notwendiger Schallschutzmaßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (HEINE + JUD, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, 2351/2- 20. September 2018). Das Gutachten hat ergeben, dass nach 22:00 Uhr keine Parkbewegungen auf den Stellplätzen stattfinden dürfen. Um dies zu garantieren, müssen Veranstaltungen und Schulungen um spätestens 21:45 Uhr beendet werden.

Die Ergebnisse sind Bestandteil der Festsetzungen zum Lärmschutz.

## **2.2 Örtliche Bauvorschriften**

### **2.2.1 Bauliche Anlagen**

Die Vorschriften des Bebauungsplans zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen nach § 74 LBO sollen die baugestalterischen Absichten verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft gewährleisten. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gesamtbildes am nördlichen Ortsrand von Bittenfeld und sollen störende Gestaltungselemente ausschließen.

Das Vereinsheim samt angegliederter Garage soll mit einem Flachdach (0°-6° Dachneigung) ausgeführt werden. Diese Dachform wurde gewählt, um ein möglichst kompaktes Erscheinungsbild sowie die höchste Ausnutzung des maximal möglichen Gebäudevolumens in Anbetracht einer maßvollen Bodenversiegelung zu ermöglichen. Dadurch wird sowohl die Begrünung der Dachflächen als auch die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen begünstigt.

Die Dachbegrünung von Haupt- und Nebengebäuden (Garage) ist Teil der ökologischen Minimierungsmaßnahmen. Neben ihrer Funktion zur Wasserrückhaltung verbessert sie das Mikroklima und bietet einen Lebensraum für vielfältige Pflanzen- und Tiergruppen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sowie zur Zulässigkeit von Einfriedigungen sollen eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und ein anspruchsvolles Siedlungsbild gewährleisten. Neben der städtebaulichen Gestaltung soll einer ökologisch abträglichen hohen Bodenversiegelung entgegengewirkt werden. Dies gilt insbesondere auch für die Ausführung von Stellplätzen/Carports, Garagen und ihren Zufahrten sowie Wegen.

### **2.2.2 Unbebaute Grundstücksflächen**

Die Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter, Zisternen, Einfriedigungen und Stützmauern benötigt werden, sollen unversiegelt bleiben und mit Pflanzen angelegt werden. Es ist nicht zulässig, die Freiflächen über die gesamte oder überwiegende Fläche ausschließlich mit Steinen zu bedecken. Eine geringe Zahl von Pflanzen liegt in der Regel vor, wenn der Pflanzabstand so groß gewählt wird, dass keine geschlossene Pflanzdecke entstehen kann. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

Schottergärten wirken negativ auf das Ortsbild, die Biodiversität, das Kleinklima und den Wasserabfluss. Vorgärten und kleine, grüne Flächen haben eine besondere Bedeutung für die Artenvielfalt und das Klima in der Stadt. Hier können sich vielfältige Pflanzenarten ansiedeln. Insekten und Vögel können sich zwischen diesen grünen Flächen fortbewegen und dort Nahrung finden. Wenn die Vorgärten hauptsächlich mit Steinen verfüllt werden, heizen sie sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab. Das befördert Klimaveränderungen in der Stadt, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen. Kies- oder Schotterflächen sind befestigte Flächen und weniger versickerungsfähig als

unbefestigte Grünflächen. Nach der Abwassersatzung der Stadt Waiblingen zählen Kies und Schotterflächen zu den wenig versiegelten Flächen.

Die gärtnerische Anlage der Freiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze soll eine Zäsur zwischen baulicher Anlage und Straße schaffen und einen Gegensatz zu den bebauten und befestigten Flächen bilden. Die vielgestaltige gärtnerische Anlage dieser Freiflächen als Zier- oder Nutzgarten dient der Durchgrünung des Gebietes und steigert die Aufenthaltsqualität.

Es wird die Verwendung einheimischer und insektenfreundlicher Pflanzen gemäß der anliegenden Pflanzliste empfohlen.

### **2.2.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen kommt im Planungsgebiet nur eine untergeordnete Rolle zu. Daher ist eine Beschränkung von Werbeanlagen auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit ausreichend. Beeinträchtigungen und störende Häufung sollen aus ortsgestalterischen Gründen ausgeschlossen werden.

Fremdwerbung würde dem Charakter des Gebietes widersprechen und kann nachteilige Wirkung auf die Hauptnutzung des Sondergebietes für Vereine haben.

### **2.2.4 Weitere örtliche Bauvorschriften**

Weitere örtliche Bauvorschriften zu der Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser sowie zur Abschirmung beweglicher Abfallbehälter werden zum Erreichen der städtebaulichen Ziele für das SO Vereine erlassen.

### **2.2.5 Ordnungswidrigkeiten**

Diese Festsetzung soll der besseren Durchsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen.

## **3. Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtliche Übernahmen dienen dem Verständnis des Bebauungsplanes und der städtebaulichen Beurteilung von Baugesuchen.

## **4. Hinweise**

Die Hinweise stellen weitere öffentliche Belange dar, die durch die Bebauungsplanung betroffen sein können, und dienen deren Erläuterung.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 14.01.2019

gez.

.....

D. Schienmann, Bürgermeister  
Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung

## 5. Anlagen