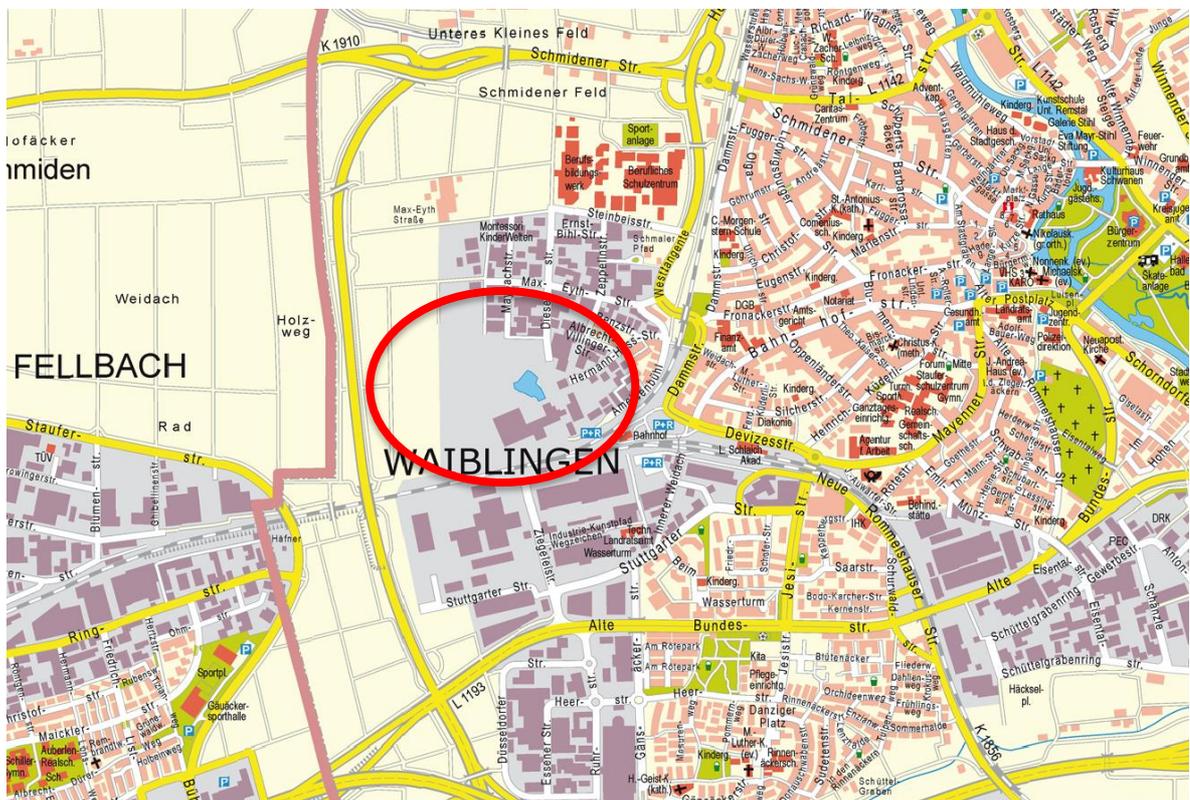


**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften
„Technologie- und Zukunftspark Hess“**

- begrenzt wird der Geltungsbereich
- Im Norden durch bestehende Gewerbeflächen der „Maybachstraße“ und „Dieselstraße“ sowie angrenzende landwirtschaftliche Flächen (südliche Grenze der Flurstücke 1977 und 1997)
- Im Osten durch den Verlauf der Dieselstraße und deren Verlängerung Richtung Süden durch das Flurstück 2059
- Im Süden durch die Bahnlinie
- Im Westen durch die Westumfahrung (östliche Grenze der Flurstücke 7604/1 und 1921)
- Gemäß dem Lageplan vom 07.01.2019

**Planbereich 04.01
Textliche Festsetzungen**

07.01.2019 / 09.04.2019 redaktionelle Ergänzungen



Kartenausschnitt

TEXTFESTSETZUNG

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet GE

a) **GE1** = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

b) **GE2** = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

c) **GE2*** = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

d) **GE3** = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

e) Zulässig im **GE1**, **GE2**, **GE2*** und **GE3** sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht nach Ziff. 1.1.1 Nr. i) bis o) ausgeschlossen bzw. beschränkt sind,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen

f) **Ausnahmsweise** können im **GE1**, **GE2**, **GE2*** und **GE3** zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

g) **Ausnahmsweise** kann im **GE3** zugelassen werden:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

h) **Nicht zulässig** im **GE1**, **GE2**, **GE2*** und **GE3** gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO gemäß sind:

- Lagerplätze
- Anlagen für sportliche Zwecke

i) **Nicht zulässig** im **GE1** gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im Rahmen der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe

j) **Nicht zulässig** im **GE2**, **GE2*** und **GE3** gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:

- 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.

k) **Ausnahmsweise** können im **GE3** gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe mit folgendem zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerkes jedoch bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm innerhalb des gesamten GE3

l) **Nicht zulässig** sind im Gewerbegebiet **GE1, GE2, GE2*** und **GE3** gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Sexshops in Form von Einzelhandelsgeschäften, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution und Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros.

m) Folgende **Ausnahmen** nach 8 Abs. 3 BauNVO sind in den Gewerbegebieten **GE1, GE2, GE2*** und **GE3** gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht Bestandteil des Bebauungsplanes**:

- Anlagen für kirchliche Zwecke nach 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten nach 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. 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

n) Folgende **Ausnahmen** nach 8 Abs. 3 BauNVO sind in den Gewerbegebieten **GE1** und **GE2, GE2*** gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht Bestandteil des Bebauungsplanes**:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

o) **Nicht zulässig** sind im Gewerbegebiet **GE2*** gemäß § 8 Abs.2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs.9 i.v.m. § 1 Abs.5 BauNVO Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung)

Definitionen:

Sexshops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksoriment, 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:

I) Gewerbebetriebe, wenn deren überwiegender Geschäftszweck auf Vermittlung von Sportwetten an Buchmacher im In- und Ausland oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist.

II) 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

1.1.2 Industriegebiet GI

a) **GI** = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

b) **Zulässig** sind:

- Gewerbebetriebe aller Art soweit sie nicht nach Ziff. 1.1.2 Nr. c) - e) ausgeschlossen sind
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

c) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im GI **Ausnahmen** nach § 9 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

d) **Nicht zulässig** gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind:

- im Rahmen der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe
- Lagerplätze

e) **Nicht zulässig** sind im Industriegebiet **GI** gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Sexshops in Form von Einzelhandelsgeschäften, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution und Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros.

Definition der ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe innerhalb des Industriegebiets GI:

Einzelhandelsbetriebe sind Gewerbebetriebe, welche durch ihre unmittelbare Beziehung zum letzten Verbraucher (Endverbraucher) gekennzeichnet sind.

Sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind Gewerbebetriebe, die zwar nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, aber von gleicher Art wie Einzelhandelsbetriebe sind, als auch sie an Endverbraucher verkaufen. Damit sich die Mischformen von Groß- und Einzelhandelsbetrieben erfasst.

Der funktionelle Großhandel, d. h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern (Handelswaren) an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher, ist nicht als Handel im vorstehenden Sinne zu verstehen.

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.

Wettbüros im Sinne dieser Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

I) Gewerbebetriebe, wenn deren überwiegender Geschäftszweck auf Vermittlung von Sportwetten an Buchmacher im In- und Ausland oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist.

II) 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

1.1.3 Stellplätze und Garagen in den Baugebieten

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im GE2* sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze nur bis zu einer Anzahl von insgesamt 440 Stellplätzen zulässig.

In den Baugebieten GI, GE1, GE2 und GE3 ist jeweils die Anzahl der landesbaurechtlich notwendigen Stellplätze zuzüglich maximal 10% zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 – 21 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb

Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleiben im GE2* bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen **H_{bA}** ist in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Siehe Planeinschrieb.

Zusätzlich ist eine maximale Gebäudehöhe **G_{Hmax}** festgesetzt. Siehe Planeinschrieb. Die Gebäudehöhe **G_{Hmax}** ist das Maß vom höchsten Punkt der baulichen Anlage (First bzw. Oberkante Attika) zum unteren Bezugspunkt.

Der untere Bezugspunkt ist aus dem arithmetischen Mittel der Geländehöhen am Schnittpunkt der Außenwand mit den Geländehöhen an den Gebäudeecken zu ermitteln.

Die sich ergebene Wandhöhe WH als Schnittpunkt mit der Oberkante Attika oder der Außenwand mit der Dachhaut bei Satteldächern mit der Geländeoberfläche - darf auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenlänge die GH_{max} im Mittel um 2,0 m überschreiten.

Die HbA und GH_{max} dürfen nicht überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe GH_{max} bei Gebäuden mit Flachdach (FD) kann ausnahmsweise wie folgt überschritten werden:

- mit Aufzugskernen auf einer Grundfläche von maximal 25 m² bis zu einer Höhe von 2,5 m über die Attika
- mit haustechnischen Anlagen auf bis zu 20% der Dachgrundfläche bis zu einer Höhe von 2,5 m über die Attika, wenn sie mindestens 5,0 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind. Technische Aufbauten sind gemäß Ziffer 2.1.2 vollständig einzuhausen; für Solaranlagen gelten die Regelungen unter Ziffer 2.1.3.
- Die HbA kann dabei im entsprechenden Maß überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen im GE2*

Für das GE2* wird eine GH_{max} von 16,00 m festgesetzt

Die für das GE2* festgesetzte GH_{max} kann ausnahmsweise bis zur GH_{max2} überschritten werden, wenn außer Stellplätzen und Garagen auch andere Nutzungen in min. zwei Geschossen aus dem Nutzungskatalog des GE2 verwirklicht werden.

Im GE2* kann die $GH_{max2} = 20,00$ m um 2,0 m durch ein Dachgeschoss mit folgenden Anforderungen überschritten werden:

- das Dachgeschoss ist min. 2,5 m vom äußeren Rand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen (i.S. eines Staffelgeschosses)
- die Dachbegrünung nach Textteil Ziff. 1.16.1 ist auf der Dachfläche des Dachgeschosses (Staffelgeschosses) zu realisieren
 - auf dem Dachgeschoß (Staffelgeschoss) ist eine solare Nutzung (min. 50% der Dachfläche, siehe Textteil Ziff. 1.13 sowie Örtliche Bauvorschriften Ziff. 2.1.3) vorzusehen und zu nutzen
- die Attika des darunterliegenden Geschosses darf inklusive Umwehrung (Absturzsicherung) die GH_{max} nicht überschreiten

1.3 Bauweise

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

a = abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

1.4 Überbaubare Fläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Zone mit dem Leitungsrecht gflr2 ergeben sich folgende Einschränkungen hinsichtlich der Überbauung:

Der innerhalb der Leitungsrechtsfläche gflr2 liegende Mischwasserkanal kann bis auf die Schachtbauwerke überbaut werden. Eine Lastabtragung der baulichen Anlagen auf den Kanal ist nicht zulässig.

(Siehe auch Hinweisblatt Überbauung städtischer Abwasserkanäle – Forderungen der Stadt Waiblingen (Anlage zur Begründung).

1.5 Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Versorgungsflächen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, auch wenn diese nicht gesondert ausgewiesen sind.

1.6 Flächen für Nebenanlagen

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

Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind zulässig. Siehe hierzu auch Pflanzgebot Ziff. 1.16.6 Baumpflanzungen auf Parkierungsflächen.

Tiefgaragen sind zulässig. Die nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage sind mit einer mindestens 0,4 m dicken Erdauflage vollständig zu überdecken, sofern sie nicht als Wege, Zufahrten oder Lagerflächen genutzt werden.

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planzeichnung und Planeinschrieb werden öffentliche und private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die innere Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

1.9 Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zweckbestimmung Abwasser: Regenwasserrückhaltung (RRH) für die zentrale Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser.

1.10 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zentrale Grünfläche – Parkanlage“ sind neben der grünordnerischen Gestaltung auch die notwendigen Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünfläche, Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser sowie etwaige untergeordnete bauliche Anlagen zur Uferbefestigung zulässig. Ausnahmenweise können bauliche Anlagen nach Anhang zum § 50 Abs. 1 LBO Verfahrensfreie Vorhaben Nr. 1 c) aber nur bis 30m² Gesamtgröße sowie Nr. 1 i und j) zugelassen werden.

Ziff. 1.16.3 flächige Pflanzgebote in privater Grünfläche ist zu beachten.

1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Flächen für Aufschüttungen – Zweckbestimmung Geländemodellierung sind Auffüllungen bis zu einer Höhenlage in Metern über Normalnull (m ü.NN) entsprechend Planeinschrieb zulässig. Auf den Teilflächen für Aufschüttungen mit dem zusätzlichen Planeintrag max. 8 % Gefälle sind in diesen Bereichen Aufschüttungen mit maximal 8 % Gefälle zulässig.

Auf den Flächen für Abgrabungen – Zweckbestimmung Geländemodellierung sind Abtragungen bis zu einer Tiefe/ Höhenlage in Metern über Normalnull (m ü.NN) entsprechend Planeinschrieb zulässig.

Auf den Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen – Zweckbestimmung Geländemodellierung sind Auffüllungen bzw. Abtragungen bis zu einer Höhenlage/ Tiefe in Metern über Normalnull (m ü.NN) entsprechend Planeinschrieb zulässig. Der Planeinschrieb der festgesetzten Höhenlage für die Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Fläche GI bezieht sich auf die vollständige Baugebietsfläche.

Ziff. 1.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu beachten.

1.12 Mit Geh-, Fahr – und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan für Geh-, Fahr- und/ oder Leitungsrechte festgesetzten Flächen sind, wenn nicht anders beschrieben, von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss hergestellt werden.

gflr1 = Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für die bestehende Wasser- sowie Stromleitung zugunsten der Stadt und den Versorgungsunternehmen.
Den Versorgungsunternehmen sind bei Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten die Zufahrt und der Zugang zu den Leitungen sowie Kanalschächten zu gewähren. (Grunddienstbarkeit + Baulast)

gflr2 = Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für den bestehenden Mischwasserkanal zugunsten der Stadt und dem zuständigen Versorgungsunternehmen.
Dem Versorgungsunternehmen ist bei Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten, die Zufahrt und der Zugang zu den Kanalschächten zu gewäh-

ren. (Grunddienstbarkeit + Baulast)

Der bestehende Kanal kann mit Ausnahme der Schächte (Kanaldeckel) überbaut werden. Eine Lastabtragung der baulichen Anlagen auf den Kanal ist nicht zulässig. Siehe Ziff. 1.4 überbaubare Fläche.

- gflr3 = Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für den bestehenden sowie geplanten Regenwasser- sowie Mischwasserkanal zugunsten der Versorgungsunternehmen.
Dem Versorgungsunternehmen ist bei Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten, die Zufahrt und der Zugang zu den Leitungen sowie Kanalschächten zu gewähren. (Grunddienstbarkeit + Baulast)
- gflr4 = Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für die geplante Oberflächenentwässerung/ Entwässerungsmulde (private Sammelentwässerung) zugunsten der Angrenzer sowie zugunsten des Versorgungsunternehmens.
- gflr5 = Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für geplante Ver- und Entsorgungsleitungen (öffentliche sowie private Leitungen) zugunsten der Stadt sowie zugunsten des Ver- und Entsorgungsunternehmens
- gflr6 = Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für bestehende sowie geplante Ver- und Entsorgungsleitungen (öffentliche sowie private Leitungen) zugunsten der Stadt, der Angrenzer sowie zugunsten des Ver- und Entsorgungsunternehmens.
- gflr7 = Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für die bestehende Stromleitung zugunsten der Stadt und zugunsten des Versorgungsunternehmens.

1.13 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind die Dachflächen der Hauptgebäude von Neubauten zu mind. 50 % mit Solaranlagen zu versehen und zu nutzen. Maßgeblich ist die Fläche der Dachaufsicht nach den Außenmaßen des Gebäudes.

Ausnahmsweise können Solaranlagen auch an der Fassade angebracht werden, wenn nachweislich eine Unterbringung auf den Dachflächen technisch/ nutzungsbedingt nur erschwert bzw. nicht möglich ist.

Zusätzlich zu den nach Abs. 1 nachzuweisenden Solaranlagen aufgrund besonderer nutzungsbedingter oder technischer Erschwernisse sind Solaranlagen an der Fassade zulässig.

Ziff. 1.16.1 Dachbegrünung ist zu beachten.

1.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.14.1 A1 Extensivgrünland

Innerhalb der im Plan ausgewiesenen Maßnahmenfläche A1 ist auf den Aufschüttungsflächen auf einer Fläche von ca. 16.900 m² Extensivgrünland aus standortgerechtem und heimischem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung ist mit Regiosaatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (FLL 2014) aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ vorzunehmen (siehe Pflanzliste unter Hinweise Ziff. 6.5 – Liste E).

Die Wiesen sind durch eine zweischürige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen (1. Mahd ab Mitte Juni, 2. Mahd ab Anfang September), das Mähgut ist abzutransportieren (idealerweise erfolgt eine Heunutzung). Bei jedem Mähgang sind ca. 10 % der Fläche nicht zu mähen und als langgrasige Saumstrukturen zu erhalten. Die dauerhafte Pflege richtet sich ansonsten nach dem Pflegekonzept aus der artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. dem Umweltbericht.

1.14.2 A2 Feldgehölz

Innerhalb der im Plan ausgewiesenen Maßnahmenflächen A2 sind auf den westlichen und nördlichen Aufschüttungsflächen auf einer Fläche von ca. 12.900m² ein Feldgehölz mit Laubbäumen verschiedener standortgerechter und heimischer Arten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 3-fach verpflanzte Bäume mit Drahtballierung und Stammumfang von 14 bis 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu verwenden. In den Randbereichen ist eine Unter- bzw. Vorpflanzung mit Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Artenauswahl siehe jeweils Pflanzliste unter Hinweise Ziff. 6.5 – Liste B und C.

1.14.3 A3 Pferdeweide

Innerhalb der im Plan ausgewiesenen Maßnahmenfläche A3 ist auf einer Fläche von 14.800 m² eine Pferdeweide anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Artenauswahl siehe Pflanzliste unter Hinweise Ziff. 6.5 – Liste E.

1.14.4 A4 Kleingewässer

Innerhalb der im Plan ausgewiesenen Maßnahmenfläche A4 sind drei Kleingewässer (Blänken) mit einer Flächengröße von ca. 15 m² anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind sehr flach auslaufenden Randzonen zu gestalten, die maximale Tiefe soll 40 cm nicht überschreiten. Die Gewässer sind mit einer geeigneten Tonschicht abzudichten. Auf eine Bepflanzung der Gewässer ist zu verzichten. Die dauerhafte Pflege richtet sich nach dem Pflegekonzept aus der artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. dem Umweltbericht.

1.14.5 A5 Umsiedlungsfläche Zauneidechsen-Habitat (CEF-Maßnahme)

Innerhalb der im Plan ausgewiesenen Maßnahmenflächen A5 ist im Bereich vor der nördlichen Abbruchwand das dort angelegte Zauneidechsen-Ersatzhabitat zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist zweimal im Jahr motormanuell freizuschneiden (1. Mahd ab Mitte Mai, 2. Mahd Mitte August). Dabei ist insbesondere auf ein konsequentes Zurückdrängen der Goldrute zu achten. Die dauerhafte Pflege richtet sich nach dem Pflegekonzept aus der artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. dem Umweltbericht.



Hinweis: Abbildung im Jahr 2018 von Zauneidechsen abgesammelte Fläche im südwestlichen Plangebiet

1.14.6 Installation von Vogelnistkästen (CEF-Maßnahme)

An Gebäuden, deren Erhalt gesichert ist, ist in Abstimmung mit der Umweltfachlichen Bauüberwachung vor Abriss von Bestandsgebäuden die nachfolgende Anzahl an Nisthilfen aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:

- 5x Sperlingskoloniehaus 1 SP oder Einbaustein Typ 24 (Firma Schwegler) oder vergleichbare Produkte
- 5x Halbhöhle 2 HW oder Einbaustein Typ 24 (Firma Schwegler) oder vergleichbare Produkte

1.14.7 Dachmaterialien der nicht zu begrünenden Dachteile

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachmaterialien sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.14.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser darf, soweit eine Anschlussmöglichkeit an das Regenrückhaltebecken (RRH) besteht, nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muss getrennt über den Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken (RRH), welches als offenes Becken ausgeführt ist, zugeführt werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

Regenwasser der befestigten Hof-, Lkw- und Pkw-Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Aufgrund der Leistungsfähigkeit des Mischwasser-Kanalnetzes der Stadt Waiblingen sowie zur Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer (einschl. hydraulischen Entlastung des Vorfluters und einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken) kann ein maximaler Drosselabfluss für die Mischwasserkanalisation von $0,005 \text{ l/(s}\cdot\text{m}^2)$ aus den Baugrundstücken angesetzt werden. Der Drosselabfluss der jeweiligen Grundstücke berechnet sich auf Basis der gesamten Grundstücksgröße.

(Beispiel: Das geplante Baugrundstück hat eine Grundstücksgröße von 2.500 m^2 . Der daraus resultierende Drosselabfluss liegt bei $12,5 \text{ l/s}$ ($2.500 \times 0,005$) der dem Mischwasserkanal zugeführt werden kann.)

Darüber hinaus anfallende Niederschlagswässer sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten.

Der Bemessung des Rückhaltevolumens sind 245 l/(s*ha) je abflusswirksam versiegelte Fläche zugrunde zu legen, wobei 50 l/(s*ha) je Grundstücksfläche unmittelbar ins Kanalnetz abgeführt werden können. Die Differenz ist über eine Dauer von 15 Minuten zurückzuhalten.

(Beispiel: Grundstücksgröße 2.500 m², Au = 1.500 m² (undurchlässige Fläche), daraus ergibt sich ein erf. Rückhaltevolumen von 21,8 m³ (1.500 x 245 = 36.75 l/s, abzgl. 12,5 l/s, bei 15 min) = 21.8 m³)

Ergibt sich aus der Berechnung ein Rückhaltevolumen kleiner 5 m³ kann auf die Rückhaltung verzichtet werden.

Im Einzelfall kann in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Rems- Murr-Kreis die Einleitung von Abflüssen aus schwach frequentierten Parkplätzen sowie deren Zufahrten in die Regenwasserkanalisation/ Regenrückhaltebecken (RRH) erlaubt werden, unter der Auflage, dass eine Reinigung über eine belebte Bodenzone bzw. ein Filter erfolgt. Auf das Merkblatt "Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.

Gemäß der „VO des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22.03.1999 (GBL. Nr. 7 S.157) ist für die Versickerung/ Verrieselung des Niederschlagswassers oder der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierfür ist ein formloser Antrag einschließlich Planunterlagen in 4-facher Fertigung beim Amt für Umweltschutz, Landratsamt Rems-Murr-Kreis einzureichen.

1.15 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

1.15.1 Umsiedlungsfläche für Zauneidechsen (FCS-Maßnahme)

Auf der mittlerweile stillgelegten Erddeponie Waiblingen-Finkenbergr (Flst. 5084/2 der Gemarkung Waiblingen) sind fünf Steinriegel, fünf Sandlinsen und fünf Totholzhaufen für die Zauneidechse anzulegen. Der genaue Standort ist mit der Stadt Waiblingen (Fachbereich Städtische Infrastruktur) und den ehrenamtlichen Betreibern der Jugendfarm Waiblingen vor Ort abzustimmen. Die genaue Ausgestaltung der Steinriegel, Sandlinsen und Totholzhaufen ist dem Fachbeitrag Artenschutz zu entnehmen.

Das Extensivgrünland auf der Deponie ist auf mindestens 9.000 m² zudem weiterhin zu pflegen und zu erhalten.



1.15.2 Anlage von Trockenmauern im Weinberg Haufler (Ökokontomaßnahme)

Anlage von Trockenmauern im Weinberg Haufler I

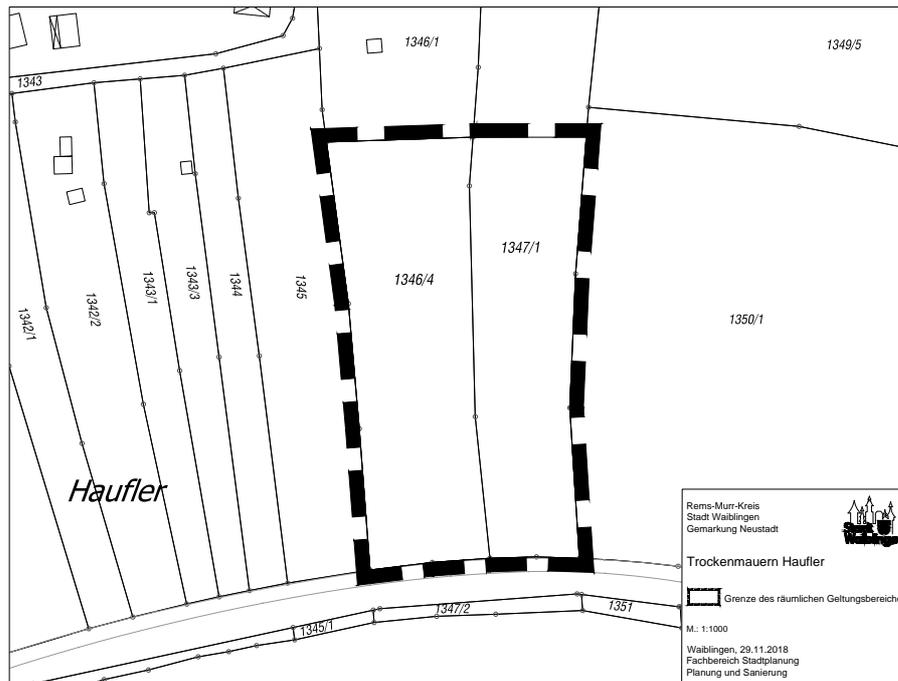
Im Weinberg Haufler, Gemarkung Waiblingen-Neustadt, wurden im Jahr 2016 die Trockenmauern in der Reihe 10 wiederhergestellt. Die Maßnahmen wurden in das Ökokonto der Stadt Waiblingen eingebucht. Bei der vorliegenden Maßnahme handelt es sich um Maßnahmennummer 00039/001 mit einem Volumen von 82.193 Ökopunkten. Die Maßnahme ist spätestens mit Inkrafttreten des Bebauungsplans aus dem Ökokonto auszubuchen und dem vorliegenden Bebauungsplan zuzuordnen.

Anlage von Trockenmauern im Weinberg Haufler II

Im Weinberg Haufler, Gemarkung Waiblingen-Neustadt, wurden im Jahr 2017 die Trockenmauern in den Reihen 11 und 12 wiederhergestellt. Die Maßnahmen wurden in das Ökokonto der Stadt Waiblingen eingebucht. Bei der vorliegenden Maßnahme handelt es sich um Maßnahmennummer 00039/002 mit einem Volumen von 159.994 Ökopunkten. Die Maßnahme ist spätestens mit Inkrafttreten des Bebauungsplans aus dem Ökokonto auszubuchen und dem vorliegenden Bebauungsplan zuzuordnen.

Anlage von Trockenmauern im Weinberg Haufler III

Im Weinberg Haufler, Gemarkung Waiblingen-Neustadt, werden im Jahr 2018/ 2019 die Trockenmauern in den Reihen 13 und 14 wiederhergestellt. Bei der vorliegenden Maßnahme handelt es sich um Maßnahmennummer 00039/003 mit einem Gesamtvolumen von rund 240.000 Ökopunkten. Von diesen werden zur Kompensation der Eingriffe 189.179 Ökopunkte benötigt, die verbleibenden Ökopunkte werden in das Ökokonto der Stadt Waiblingen eingebucht.



1.16 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

1.16.1 Dachbegrünung

Bei Neubauten sind bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Maßgeblich ist die Fläche der Dachaufsicht nach den Außenmaßen des Gebäudes.

Die Dachbegrünung ist mit einem Vegetationssubstrat von mind. 10 cm auszuführen. Die Funktion der Begrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung (70% der Dachfläche) besteht unabhängig von auf dem Dach aufzustellenden Solaranlagen (min. 50% der Dachfläche, siehe Textteil Ziff. 1.13 und Örtliche Bauvorschriften Ziff. 2.1.3). Es können entsprechende Kombi-Systeme eingesetzt werden.

Ausgenommen von der Dachbegrünungspflicht bleibt die Dachfläche, wenn sie vollständig als Parkierungsebene genutzt wird.

1.16.2 Begrünung der Baugrundstücke

Die nicht bebaubaren und nicht bebauten Grundstücksflächen sind sofern sie nicht als Zufahrten, Stellplätze oder Lagerflächen dienen zu bepflanzen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Nicht versiegelte Flächen der Baugrundstücke sind mit einer mindestens 50 cm mächtigen Schicht unbelasteten kulturfähigen Bodenmaterials anzudecken. In den gärtnerisch genutzten Grünflächen sind Anpflanzungen von Nadelgehölzhecken nicht zulässig (siehe Hinweise Ziff. 6.5).

Die Hinweise unter Ziff. 6.11 Hinweise im Bereich der Bahnanlagen sind zu beachten.

1.16.3 flächige Pflanzgebote (Pfg1) innerhalb der privaten Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zentrale Grünfläche“ sind ca. 5.400 m² als Gras- und Krautflur anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zentrale Grünfläche“ sind ca. 2.300 m² als dauerhaftes Gewässer anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Das Gewässer dient gleichzeitig der Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser, der Wasserspiegel ist Schwankungen unterlegen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zentrale Grünfläche“ sind ca. 2.100 m² als Ufergebüsch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind standortgerechte und gebietsheimische Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste unter Hinweise Ziff. 6.5 – Liste D).

1.16.4 Pflanzgebot „Baumpflanzungen auf Baugrundstücken“

Je angefangene 400 m² unbebauter Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl erfolgt nach Pflanzliste unter Hinweise Ziff. 6.5 – Liste A. Es sind Hochstämme, 4-fach verpflanzt mit Drahtballierung und Stammumfang von 20 bis 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu verwenden.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Baumstandorte im GI entlang der Grundstücksgrenze zur Maybachstraße können in Abhängigkeit von der Ausführungsplanung abweichen.

Die Hinweise unter Ziff. 6.11 Hinweise im Bereich der Bahnanlagen sind zu beachten.

1.16.5 Pflanzgebot „Baumpflanzungen in Straßenverkehrsflächen“

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die gemäß Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzte Anzahl an standortgerechten Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl erfolgt nach Pflanzliste unter Hinweise Ziff. 6.5 – Liste A. Es sind Hochstämme, 4-fach verpflanzt mit Drahtballierung und Stammumfang von 20 bis 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu verwenden.

1.16.6 Pflanzgebot „Baumpflanzungen in Parkierungsflächen“

Je angefangene fünf oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze, ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl erfolgt nach Pflanzliste unter Hinweise Ziff. 6.5 – Liste A. Es sind Hochstämme, 4-fach verpflanzt mit Drahtballierung und Stammumfang von 20 bis 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu verwenden.

Die Zahl der zu pflanzenden Bäume auf Stellplätzen kann auf die Zahl von zu pflanzenden Bäumen auf dem Baugrundstück gemäß Ziff. 1.16.4 angerechnet werden.

Die Hinweise unter Ziff. 6.11 Hinweise im Bereich der Bahnanlagen sind zu beachten.

1.17 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB))

Pfb1 Erhalt der Biotopstruktur

Auf der gemäß Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzten Fläche Pfb1 ist die örtliche Biotopstruktur zu erhalten. Die Gehölzbestände sind zu erhalten und die Grünflächen durch Pferdebeweidung zu pflegen.

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

Lärmschutz

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (tags und nachts) bestehen erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Verkehrslärm. Nach DIN 4109 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt.

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden entlang der festgesetzten Baugrenzen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen“ auszubilden. Maßgeblich ist die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine & Jud, Stuttgart vom 11.01.2019.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist in Abhängigkeit von der Raumart im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 ^{a)}

^{a)} Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Für die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)⁵ an der umliegenden Bebauung erfüllt werden und die Vorbelastung ausreichend berücksichtigt wurde. Die genauen Anforderungen können dem Gutachten „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Technologie- und Zukunftspark Hess“ in Waiblingen (Projekt 2253/3 - 11.01.2019) vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik Heine+Jud, Stuttgart, welches Bestandteil der Festsetzung ist, entnommen werden.

Hinweis: Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ samt Beiblatt ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich

1.19 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand von mind. 0,5 m zum äußeren Rand der 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.

1.20 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 (1a) Satz 2 BauGB i.V.m. § 1a (3) und § 135 a-c BauGB)

Die ermittelten plangebietsexternen und internen Ausgleichsmaßnahmen und –flächen werden den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zukunfts- und Technologiepark“ befindlichen Eingriffsflächen zugeordnet.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen sind in der Plandarstellung mit dem Planeinschrieb A1, A2, A3, A4 und A5 vermerkt.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Um die verbleibenden Eingriffe (vgl. Umweltbericht, Kapitel 2.5) auszugleichen, werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Waiblingen zugeordnet.

Ökokontomaßnahmen:

Ausgleichsfläche	Flurstücke
Kommunale Ökokonto-Maßnahmen im Weinberg Haufler Nr. 00039/001	1346/4, 1347/1
Kommunale Ökokonto-Maßnahmen im Weinberg Haufler Nr. 00039/002	1346/4, 1347/1
Kommunale Ökokonto-Maßnahmen im Weinberg Haufler Nr. 00039/003	1346/4, 1347/1

Dem Kompensationsbedarf von 800.270,1 Wertpunkten steht ein Kompensationsumfang von 800.270 Wertpunkten gegenüber. Die Eingriffe werden mit dem vorgesehenen Maßnahmenkonzept vollständig ausgeglichen.

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Dachform, Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sowie Satteldächer von 25° bis 35° entsprechend Planeintrag zulässig.

Gemäß Textteil Ziff. 1.16.1 Dachbegrünung sind bei Neubauten die Dächer von Flachdächern und geneigten Dächern bis 15° mindestens zu 70% zu begrünen.

2.1.2 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

2.1.3 Solaranlagen

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

Dachflächen sind gemäß Textteil Ziff. 1.13 mit Solarenergienutzung min. 50 % zu belegen und zu betreiben.

Gründächer sind einer solaren Nutzung zuzuführen (Kombi-Nutzung).

Auf den zu begrünenden flachen und flach geneigten Dächern bis 15° müssen aufgeständerte Solaranlagen einen Mindestabstand von 1,2 m zur öst-, süd- und westlichen und 2,5 m zur nördlichen Dachkante einhalten und dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

Werden Solaranlagen parallel zur Dachhaut vorgesehen oder in die Dachhaut integriert, kann der Abstand zur Dachkante verringert werden.

Bei Satteldächern (in GE3) sind Solaranlagen parallel zur Dachhaut vorzusehen.

Eine Aufständigung abweichend von der Dachneigung ist unzulässig.

Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen. Die Anlagen müssen von den Dachkanten (Ortgang, First, Traufe) einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

2.2 Fassadengliederung

Im GE2* südlich der privaten Verkehrsfläche sind Gebäude über 75,0 m Gebäudelänge in der Fassadengestaltung zur Ansichtsseite der Bahn zu gliedern.

In der Fassade nach Süden ist nach max. 75,0 m ein Rücksprung um mindestens 5,0 m von der vorderen Fassadenebene über mindestens 75 % der Fassadenhöhe vorzusehen. Die Breite des Rücksprungs beträgt mindestens 8,0 m.

2.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO i.V.m. § 11 LBO)

2.3.1 Werbeanlagen im GE1, GE2, GE2* und GE3

Je Betrieb oder Institution sind maximal zwei Werbeanlagen am Ort der Leistung an den Gebäudefassaden zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein ergänzendes Firmenzeichen oder Emblem.

Werbeanlagen (selbständige und solche an der Stätte der Leistung) an den Gebäudefassaden sind nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich oberhalb des Erdge-

schosses zulässig. Bei Hallenbauten ist die Oberkante der Werbeanlage auf die GH_{\max} begrenzt. Werbeanlagen sind bis zu einer Länge von 3,0 m zulässig. In der Summe dürfen die Werbeanlagen nicht mehr als $\frac{2}{5}$ der Fassadenbreite in Anspruch nehmen.

Freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Hinweisschilder sind nur in Form von Sammelanlagen zulässig und sind auf eine Anlage je Haupteingang zu beschränken. Sie dürfen eine Höhe von 3,50 m und eine Breite von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Die Tiefe der Anlage darf 0,25 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind Sammelanlagen auch außerhalb der Stätte der Leistung zulässig in Form von Hinweis- und Orientierungstafeln am Gebietseingang, wenn sie einheitlich gestaltet sind und eine Größe von $4,5 \text{ m}^2$ nicht überschreitet.

Schriftzüge bzw. Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Freistehende selbständige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 3,50 m und eine Breite von maximal 1,20 m nicht überschreiten

Folgende Werbeanlagen (selbständige und an der Stätte der Leistung) sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Beleuchtete Werbeanlagen, mit Ausnahme von Firmenzeichen oder Emblem
- Werbeanlagen in den Pflanzgebots-, Ausgleichs- und privaten Grünflächen
- Werbeanlagen auf den Dachflächen

Im Bereich des GE2* sind selbständige Werbeanlagen unzulässig. Siehe Textteil Ziff. 1.1.1 o).

2.3.2 Werbeanlagen im GI

Je Betrieb oder Institution sind maximal drei Werbeanlagen am Ort der Leistung an den Gebäudefassaden zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind drei ergänzende Firmenzeichen oder Embleme mit einer Höhe von max. 5,0 m.

Werbeanlagen (selbständige und solche an der Stätte der Leistung) an den Gebäudefassaden sind nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Bei Hallenbauten ist die Oberkante der Werbeanlage auf die GH_{\max} begrenzt.

Schriftzüge bzw. Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Bei Hallenbauten dürfen Werbeanlagen bzw. Einzelbuchstaben $\frac{1}{10}$ der Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder an der Stätte der Leistung sind nur in Form von Sammelanlagen zulässig und sind auf eine Anlage je Haupteingang zu beschränken. Sie dürfen eine Höhe von 3,50 m und eine Breite von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Die Tiefe der Anlage darf 0,25 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind Sammelanlagen auch außerhalb der Stätte der Leistung zulässig in Form von Hinweis- und Orientierungstafeln am Gebietseingang, wenn sie einheitlich gestaltet sind und eine Größe von $4,5 \text{ m}^2$ nicht überschreitet.

Freistehende selbständige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 3,50 m und eine Breite von maximal 1,20 m nicht überschreiten

Folgende Werbeanlagen (selbständige und an der Stätte der Leistung) sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Beleuchtete Werbeanlagen, mit Ausnahme von Firmenzeichen oder Emblem
- Werbeanlagen in den Pflanzgebots-, Ausgleichs- und privaten Grünflächen
- Werbeanlagen auf den Dachflächen

2.3.3 Werbeanlagen entlang Bahnanlagen

Bei Werbeanlagen, welche nach Süden zur Bahnanlage gewandt hergestellt werden, darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

Werbeanlagen zur Bahn sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu gestalten. Die Errichtung der Anlagen ist mit der DB Energie GmbH abzustimmen und muss durch die DB-Netze genehmigt werden.

Ziff. 5.2 Schutzstreifen und notwendige Maßnahmen zur Hochspannungsleitung ist zu beachten.

2.4 Böschungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 11 LBO)

Höhen-/ Geländeunterschiede sollen mittels einer Böschung (Steigung max. 1:1,5) überwunden werden. Stützmauern sind nur auf dem eigenen Grundstück zulässig.

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

Stützmauern haben einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Stützmauern dürfen hintereinander errichtet werden. Bei Terrassierungen haben Stützmauern einen Abstand untereinander von mindestens ihrer Höhe einzuhalten; jedoch ist ein Mindestabstand untereinander von min. 1,0 m einzuhalten.

Im Bereich der Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 sind keine Stützmauern zulässig.

2.5 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 11 LBO)

Einfriedungen sind im Abstand von 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Mauern, Betonkonstruktionen Gabionen oder andere geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

Textteil Ziff. 1.19 ist zu beachten.

2.6 unbebaute Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zu-

lässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

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 Bebauungsplanes werden folgende Bebauungspläne aufgehoben:

Planbereich	Name des Bebauungsplanes	rechtsverbindlich seit
04.01/04	Mittlerer Grund	17.08.1963
Baugebietsplan	Bebauungsplan über die Art der baulichen Nutzung	26.10.1963
04.01/06	Mittlerer Grund Visieränderung Maybach- und Max-Eyth-Straße	06.05.1966
04.01/08_BI.2	Ameisenbühl	08.07.1967
04.01/08_BI.1	Ameisenbühl	08.07.1967
04.01/04.02_01	Gewerbegebiet Ameisenbühl	11.04.2001
04.03/01_BI_01	Bebauungsplan Westumfahrung Waiblingen	05.01.2002

4 **Kennzeichnungen** (§ 9 Abs. 5 BauGB)

4.1 **Altlastverdachtsflächen**

Ameisenbühl 40/ Altstandort „Ziegelei Hess (östlicher Teil)“, BAK-Nr. 04514-001
Ameisenbühl 40/ Altstandort „Ziegelei Hess (westlicher Teil)“, BAK-Nr. 04514-003
Ameisenbühl 40/ Altablagerung Abbaufäche Ziegelei Hess, BAK-Nr. 04514-002

5 **Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Hauptabwasserleitung – unterirdisch: bestehender Mischwasserkanal – Hauptsammler DN 1400

Hauptversorgungsleitung – unterirdisch: bestehende Gasleitung

Hauptversorgungsleitung – unterirdisch: bestehende Stromleitung

5.2 Schutzabstand und notwendige Maßnahmen zur Hochspannungsleitung kV110

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem kleinen Teilbereich innerhalb des Schutzstreifens der planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitung BL 430 Abzw.-Uw Waiblingen.

Innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens sind bauliche Anlagen sowie weitere Nutzungen und Bepflanzungen etc. nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen des Versorgungsträgers (DB Energie) zulässig.

Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig der DB Energie GmbH zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen.

Es ist zu beachten, dass beim Bauvorhaben in diesem Bereich Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte in Meter über NN und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

Innerhalb des dargestellten Schutzstreifens sind keine zum längeren Aufenthalt bestimmten Nutzungen/ Räume zugelassen. Der Bereich ist so zu nutzen, dass ihn Menschen immer nur vorübergehend betreten (Grundlage: Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV).

Das Merkblatt für „Bauarbeiten im Bereich des Schutzstreifens von 110-kV-Bahnstromleitungen ist zu beachten. Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

6 Hinweise

6.1 Bodendenkmale

Auf die Bestimmungen des § 20 und 27 DSchG wird hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 - Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6.2 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.

6.3 **Bodenschutz**

Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird verwiesen.

Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ wird ausdrücklich verwiesen. Dieses liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei.

6.4 **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.

Hinweise zu den Altstandorten/ -ablagerungen:

Die Flächen "Altablagerung Abbaufäche Ziegelei Hess" (BAK -Nr. 04514-002) und "Altstand-ort Ziegelei Hess, westlicher Teil" (BAK-Nr. 04514-003) sind mit dem Handlungsbedarf "B-Belassen und Entsorgungsrelevanz" bewertet. Das bedeutet, dass bei baulichen Eingriffen in den Untergrund im Zusammenhang von Erschließungs-, Straßenbau-, Neubau- und Abbruchmaßnahmen, mit entsorgungsrelevantem, nicht frei verwertbarem Boden, zu rechnen ist. Die Tiefbau- und Erdarbeiten sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenem Sachverständigen gutachterlich zu begleiten. Verunreinigter Bodenaushub ist zu separieren, zu beproben und nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Die Fläche "Altstandort Ziegelei Hess, östlicher Teil" (BAK-Nr. 04514-001) ist mit dem Handlungsbedarf "B-Belassen und Neubewertung bei Änderung der Exposition" bewertet. Das bedeutet, dass bei einer Entsiegelung des Bodens, bei Abbruchmaßnahmen, Neubaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen auf dieser Fläche zwingend eine gutachterliche Begleitung sowie zielgerichtete weitere Untersuchungen erforderlich werden.

Nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen ist der Nachweis zu erbringen, dass für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen.

6.5 **Vorschlagliste zur Gehölzverwendung**

In den gärtnerisch genutzten Grünflächen innerhalb der Baufelder sind Anpflanzungen von Nadelgehölzhecken nicht zulässig.

Auf den Flächen außerhalb der Bebauung sind ausschließlich gebietsheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die Auswahl der Bäume und Sträucher richtet sich nach dem Leitfaden „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002), die Auswahl für Grünlandarten nach den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau (FLL 2014). Bei den Listen handelt es sich um Positivlisten, d.h. Arten, die berücksichtigt werden dürfen. Sonderfälle stellen Kulturobstsorten in der freien Landschaft zum Zwecke der Erhaltung traditioneller Kulturlandschaften dar. Sorten von Kulturobst können im Sinne des BNatschG nicht gebietseigen sein. Kulturobstbäume sind jedoch seit vielen Jahrhunderten in die freie Natur gepflanzt worden und sind Bestandteil der mitteleuropäischen Kulturlandschaften. Sie können auch weiterhin verwendet werden.

Die mit einem * markierten Gehölze haben eine besondere Bedeutung für Erhalt und Förderung heimischer (Wild-)Bienenarten. Liste E (Wiesen) enthält bereits ein breites

Spektrum an reich blühenden Arten, die insgesamt eine hohe Attraktivität für zahlreiche Insekten, so auch Wildbienen, aufweisen.

Nach Möglichkeit ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Name Deutsch	Name Wissenschaftlich
<u>Liste A (Straßen- und Stellplatzbäume)</u>	
Berg-Ahorn*	<i>Acer pseudoplatanus*</i>
Feld-Ahorn*	<i>Acer campestre*</i>
Spitz-Ahorn*	<i>Acer platanoides*</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
<u>Liste B (Bäume in der freien Landschaft)</u>	
Feldahorn*	<i>Acer campestre*</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche*	<i>Prunus avium*</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
<u>Liste C (Sträucher in der freien Landschaft)</u>	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose*	<i>Rosa canina*</i>
Liguster*	<i>Ligustrum vulgare*</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Wolliger Schneeball*	<i>Viburnum lantana*</i>
<u>Liste D (Ufergebüsch)</u>	
Fahlweide	<i>Salix rubens</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
<u>Liste E (Wiesen)</u>	
<u>Gräser</u>	
Aufrechte Trespe	<i>Bromus erectus</i>
Flaumiger Wiesenhafer	<i>Helictotrichon pubescens</i>
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Goldhafer	<i>Trisetum flavescens</i>
Kammgras	<i>Cynosurus cristatus</i>
Rot-Schwingel	<i>Festuca rubra subsp. rubra</i>
Rot-Straußgras	<i>Agrostis capillaris</i>
Schmalblättrige Rispe	<i>Poa angustifolia</i>

Name Deutsch	Name Wissenschaftlich
Weiche Trespe	<i>Bromus hordeaceus</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
<u>Leguminosen</u>	
Hopfenklee	<i>Medicago lupulina</i>
Rot-Klee	<i>Trifolium pratense</i>
Wiesen-Platterbse	<i>Lathyrus pratensis</i>
Gew. Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>
<u>Kräuter</u>	
Acker-Witwenblume	<i>Knautia arvensis</i>
Gew. Braunelle	<i>Prunella vulgaris</i>
Gew. Goldrute	<i>Solidago virgaurea</i>
Gew. Leimkrat	<i>Silene vulgaris</i>
Gew. Pastinak	<i>Pastinaca sativa</i>
Gew. Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Heilziest	<i>Betonica officinalis</i>
Klatsch-Mohn	<i>Papaver rhoeas</i>
Kleine Pimpinelle	<i>Pimpinella saxifraga</i>
Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>
Kuckucks-Lichtnelke	<i>Lychnis flos-cuculi</i>
Moschus-Malve	<i>Malva moschata</i>
Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Spitz-Wegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Wegwarte	<i>Cichorium intybus</i>
Weißes Labkraut	<i>Galium album</i>
Wiesen-Bocksbart	<i>Tragopogon pratensis</i>
Wiesen-Flockenblume	<i>Centaurea jacea</i>
Wiesen-Glockenblume	<i>Campanula patula</i>
Wiesen-Pippau	<i>Crepis biennis</i>
Wiesen-Salbei	<i>Salvia pratensis</i>
Wiesen-Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>
Zahnöhrchen-Margerite	<i>Leucanthemum ircutianum</i>

6.6 Bauzeitenbeschränkung Gehölzrodung/ Gebäudeabriss

Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz von Vogelbruten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Auch die Abrisse von mit Brutvögeln besiedelten Gebäuden oder Arbeiten an deren Fassaden müssen zum Schutz der Vögel vor direkter Tötung außerhalb der Brutzeit der Arten erfolgen (Brutzeit Haussperling: etwa Mitte März bis Ende August, Brutzeit Hausrotschwanz: etwa Mitte April bis Mitte August).

6.7 Amphibien-/ Reptilienschutzmaßnahmen

Sämtliche Baufelder sind vor Baubeginn mit einem Amphibien-/Reptilienschutzzaun zu der verbleibenden Biotopfläche hin zu sichern. Die Höhe des Zauns muss min. 50 cm über Geländeoberkante liegen und min. 20 cm tief ins Erdreich eingebunden werden. Nach Bauabschluss ist der Schutzzaun restlos zurückzubauen.

Um die Tötung von im Baufeld befindlichen Amphibien und Zauneidechsen zu vermeiden, werden die Tiere vor Baubeginn abgefangen und in Ersatzhabitats verbracht. Das genaue Vorgehen ist im Fachbeitrag Artenschutz erläutert.

6.8 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen nach DIN 4109:

DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau

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

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

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nicht auszuschließen. Nach DIN 4109^{3,4} werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Die Baugrenzen liegen maximal im Lärmpegelbereich V.

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

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abb. Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;
L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Auszug aus dem Lärmgutachten S. 22/23 („Schalltechnische Untersuchung“, Büro Heine & Jud, vom 11.01.2019)

Für die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an der umliegenden Bebauung erfüllt werden und die Vorbelastung ausreichend berücksichtigt wurde.

6.9 Höhenangaben im Bebauungsplan

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.

6.10 Geotechnische Hinweise/ Angaben zur Gründung von Bauwerken

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld- Formation (Gipskeuper), welche bereichsweise von Löss unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Zusätzlich ist der Baugrund im Plangebiet größtenteils durch Abgrabungen bzw. Auffüllungen (ehemalige Rohstoffabbaufäche für Ziegeleirohstoffe) anthropogen verändert. Die Auffüllungen, deren Mächtigkeit unbekannt ist, sind möglicherweise setzungsempfindlich und von geringer Tragfähigkeit, bzw. Standfestigkeit.

Bei einer geplanten Rekultivierung geht das LGRB davon aus, dass sowohl für den Endzustand als auch für die Zwischenbauzustände rechnerische Standsicherheitsnachweise für geplante Böschungen erbracht wurden bzw. werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Folgende Gutachten liegen vor:

- Ingenieurgeologisches Gutachten – Waiblingen, Entwicklungs- und Dienstleistungspark Waiblingen – „Neubau Prototypenpark Waiblingen“ Bauherr Greenfield Dienstleistungspark Waiblingen GmbH, Beratungsbüro für Boden & Umwelt BBU C. Schubert GmbH vom 13.12.2017
- Bodenkundliches Gutachten – Waiblingen, Technologie- und Zukunftspark Hess, Bodenkundliche Begutachtung der Auftragsflächen, Beratungsbüro für Boden & Umwelt BBU C. Schubert GmbH vom 27.11.2018
- Ingenieurgeologisches Gutachten – Waiblingen – Technologie und Zukunftspark Hess (Orientierende geologische Voruntersuchung nach DIN 4020 mit ingenieurgeologischer Baugrundbeurteilung sowie gründungs- und erdbautechnischen Empfehlungen, Beratungsbüro für Boden & Umwelt BBU C. Schubert GmbH vom 07.11.2018

6.11 Hinweise im Bereich der Bahnanlagen

Bau 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.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremssträube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung sowie auch technischen Geräten führen können. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

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 ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Hinweise zu Bepflanzungen:

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Siehe auch unter Nachrichtliche Übernahmen Ziff. 5.2 Schutzabstand und notwendige Maßnahmen zur Hochspannungsleitung kV110.

6.12 Hinweise zur Abfallwirtschaft/ -entsorgung

Bei der Herstellung der Abfallbehälterstandorte ist der Transportweg zum leeren der Behälter zu beachten. Die Vorgaben der DGUV Regel 114-601 sind bei der Planung anzuwenden.

Gem. DGUV Regel 114-601 darf der Transportweg von Tonnen kein Gefälle aufweisen. Dennoch ist in Ausnahmefällen bei 2-Rad-Müllgroßbehältern bis 240 L ein baulich hergestelltes Gefälle bis zu maximal 12,5% zulässig. Bei Transportwegen für 4-Rad-Müllgroßbehälter darf ein baulich hergestelltes Gefälle von höchstens 3% aufweisen. Kurze Strecken, so die DGUV Regel 114 601, dürfen auf Gehwegbreite ein Gefälle von höchstens 6 % aufweisen.

6.13 Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

weitere Hinweise:

Um die Biotopqualität der verbleibenden Lebensraumstrukturen (auch Refugial-Lebensräume streng geschützter Arten sowie gesetzlich geschützte Biotope) im Norden zu erhalten sowie die neu anzulegenden Strukturen im Westen (die neuen Gehölzstrukturen werden durch die Ausnahmeentscheidung auch zu gesetzlich geschützten Biotope) nicht zu beeinträchtigen, sind Lichtemissionen Richtung Biotopflächen zu vermeiden und beleuchtete Werbeanlagen etc. Richtung Nord- und Westseite auszuschließen. Im Gesamtgebiet sollten nur "warmweiße" Lichtfarben (unter 3000 K) eingesetzt werden.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 09.04.2019

Gez. D. Schienmann

.....gez.....

Dieter Schienmann, Baubürgermeister
Dezernat III

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	22.03.2018
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	29.03.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am	29.03.2018
Darlegung und Erörterung der Planung	vom	06.04.2018
	bis	07.05.2018
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	11.04.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom	04.04.2018
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	15.02.2019
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	22.02.2019
	bis	25.03.2019
erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB	am	-
erneuter Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	-
erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	-
erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	-
	bis	
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	16.05.2019
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	23.05.2019
In Kraft treten	am	23.05.2019

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Waiblingen übereinstimmen.

Waiblingen, 20.05.2019

.....gez. D. Schienmann.....
Dieter Schienmann, Baubürgermeister