

## **Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Östlich des Rötelparks“**

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch die „Alte Bundesstraße“ (L1193)
- im Osten durch die Jesistraße
- im Süden durch das Seniorenzentrum „Haus Miriam“ (Flurstück 2980/20)
- im Westen durch den Rötelpark
- Gemäß dem Lageplan vom 07.01.2019

### **Planbereich 03.05 Textliche Festsetzungen Verfahren nach § 13a BauGB**

07.01.2019 mit redaktionellen Änderungen vom 06.08.2019



**Kartenausschnitt**

# TEXTFESTSETZUNG

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

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

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

##### **WA = Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

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

Werden mehr als 60% der gemäß Stellplatzverpflichtung (Ziffer 2.10) notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage (Garage unterhalb der Geländeoberfläche) untergebracht, kann eine Überschreitung der GRZ bis maximal 0,8 (Kappungsgrenze) zugelassen werden.

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

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

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

Die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) ist mit der maximalen Gebäudehöhe (Höhe ü.NN) festgesetzt.

HbA siehe Planeinschrieb

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

Für Solaranlagen gelten die Regelungen unter Ziffer 2.5.

### 1.2 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)

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich der Vorgärten nicht zulässig.“

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

Im WA sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.  
(Werbeanlagen vgl. Ziffer 2.5)

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

- Kinderspielgeräte
- Zisternen
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter (vgl. Ziffer 2.4)
- Einfriedigungen / Stützmauern
- Abstellplätze für Fahrräder (vgl. Ziffer 5.1)

1.5.2 Unzulässigkeit von Nebenanlagen  
Nebenanlagen, die nicht unter Ziffer 1.5.1 genannt sind, sind unzulässig.

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen in der Planzeichnung zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen in der Planzeichnung zulässig. Die Tiefgarage ist mit einer mindestens 0,4 m dicken Erdauf- lage zu überdecken und zu bepflanzen.

1.7 Flächen für den Gemeinbedarf - GBD  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung) „Nachbarschaftszentrum“ sind (nur) folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke zulässig:

- Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche (Jugendhaus)
- Veranstaltungsräume (Bürgerhaus)
- Sporthalle

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

Es werden Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt (siehe Plan-einschrieb).

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, sind in einem Abstand von mind. 0,5 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

1.9 Öffentliche Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Anlage wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und dient der Naherholung der Bewohner des Stadtteils Waiblingen-Süd. Sie ist dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind folgende Anlagen zulässig:

- Spielanlagen für Kinder verschiedener Altersstufen
- Freizeit- und Sportanlagen
- Wege
- Retentionsfläche (Regenwasserversickerung)

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachbegrünung und Dachmaterialien

Die Dachflächen von Flachdächern sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm mit einer Gras – Kraut – Vegetation auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächen unzulässig.

1.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

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

Pfg 1 - Pflanzgebot „Pflanzung von Bäumen im Straßenraum“:

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Standorten sind groß-/ mittelkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind

Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Standort kann um bis zu 5,0 m verschoben werden, um Grundstückszufahrten nicht einzuschränken.

#### Pfg 2 - Pflanzgebot „private nicht überbaubare Grundstücksflächen“

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und die dauerhafte Unterhaltung. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

#### Pfg 3 - Pflanzgebot „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“

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

#### Pfg 4 – Pflanzgebot bei Stellplatzanlagen

Auf Parkierungsflächen ist je 6 Pkw-Stellplätze 1 entsprechender Baum zu pflanzen. Unterpflanzung als Wiese oder mit bodendeckenden Stauden bzw. Laubsträuchern.

### 1.11.2 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

#### Pfb 1 – Pflanzbindung „Einzelbäume“:

Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind durch standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu ersetzen.

#### Pfb 2 – Pflanzbindung „Baumreihe“

Die bestehende Baumreihe entlang der L 1193 ist dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind durch standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu ersetzen.

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

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

Abgrabungen sind zulässig, wenn die Stützwirkung/ Statik des Straßenkörpers gewährleistet bleibt.

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

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

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

Die relevante Lärmquelle ist die L1193 (Alte Bundesstraße).

Die genauen Anforderungen können den Gutachten der TÜV Süd Industrie Service GmbH, Berichte Nr. 2793154-01 und Nr. 2793154-02, die Bestandteil der Festsetzung ist, entnommen werden. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den für die Fassadenabschnitte und Geschosse maßgeblichen Lärmpegelbereichen. Für die genannten Lärmpegelbereiche sind für Aufenthaltsräume folgende erforderlichen Schalldämmmaße  $R'_{Wres}$ :

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

notwendig. (s. auch Ziffer 5.13)

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnissgabeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bilden die Schallschutzuntersuchungen Gutachten Berichte Nr. 2793154-01 und Nr. 2793154-02 der TÜV Süd Industrie Service GmbH.

## 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Dächer als Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 3° zulässig.

Dächer sind zu begrünen. Siehe Ziff. 1.10 Pflanzgebote.

Dachaufbauten sind unzulässig.

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

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

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

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

### 2.3 Garagen und Stellplätze, unbebaute Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Dächer sind mit einer Dachneigung von max. 3° auszuführen und sind – zwingend – zu begrünen. Diese ist mit mindestens einer 6 - 8 cm dicken Begrünung mit Sedum – Vegetation auszuführen.

Pkw-Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

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

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

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

Je Betrieb oder Institution ist maximal eine Werbeanlage am Ort der Leistung an der Gebädefassade zulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschoss

es zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein ergänzendes Firmenzeichen oder Emblem. Werbeanlagen sind bis zu einer Länge von 3,0 m zulässig. In der Summe dürfen die Werbeanlagen nicht mehr als 2/5 der Fassadenbreite in Anspruch nehmen. Werbeanlagen, bzw. Einzelbuchstaben dürfen generell eine Höhe von 0,4 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbung mit Kastenkörpern (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm)
- Werbeanlagen in den Pflanzgebots, Ausgleichs- und öffentlichen Grünflächen.

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

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

Die Dächer sind – zwingend – mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen, Aufbauhöhe mindestens 12 cm.

Auf den Dächern sind auf 50% der Dachfläche (gemessen an den Außenmaßen des Gebäudes) Solarenergieanlagen vorzusehen und zu betreiben. Solaranlagen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

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

Die Begrünung unter der Solaranlage zählt zum Grünteil.

## 2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

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

- 2.7.1 Für Gebäude mit Wohnungen unter 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche gilt die Regelung nach § 37 LBO. Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 95 m<sup>2</sup> sind je Wohnung mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

## 2.8 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 Festsetzungen**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgender Bebauungsplan aufgehoben:

- Bebauungsplan „Heerstraße Süd“ vom 09.10.1957, Verfahrens-Nr. 03.01/13
- Bebauungsplan „Rötepark“ vom 24.03.2011, Verfahrens-Nr. 03.05/1

### **4 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **4.1 Bodendenkmale**

Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

#### **4.5 Straßenhöhen**

Die Höhenlage der Straße wurden gemäß der Erschließungsplanung (Stand: Entwurf) nachrichtlich in den Lageplan übernommen. Die Ausführungsplanung ist noch nicht erfolgt. Diese kann unter Umständen von den im Lageplan eingetragenen Höhen abweichen. Informationen zur Ausführungsplanung erteilt der Fachbereich Städtische Infrastruktur der Stadtverwaltung Waiblingen.

## 5 Hinweise:

### 5.1 Abstellplätze für Fahrräder

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

### 5.2 Grundwasserschutz

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

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

Auf das Hinweisblatt Nr. 2 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 11.02.2004 „Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III“ wird hingewiesen.

s. dazu Baugrundgutachten Nr. 24204, Büro Voigtmann

### 5.3 Bodenschutz

Es besteht die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz Baden-Württemberg (LBodSchAG). Auf das Hinweisblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ (Stand02/2006) des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.

### 5.4 Erdaushub

Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. (Auskünfte: Landratsamt, Amt für Bodenschutz)

### 5.5 Oberboden (Mutterboden)

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern.

### 5.6 Unterboden

Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Siehe Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg.

### 5.7 Kulturfähiger Boden

Ggf. ist beim Umgang mit kulturfähigem Boden (Gewinnung, Lagerung, Wiedereinbau), besonders im Hinblick auf die technische Vorgehensweise, nach Heft 10, Boden-Luft-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg zu verfahren.

### 5.8 Durchmischung von Boden

Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist unzulässig.

### 5.9 Anschüttungen

Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig.

## 5.10 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort sind notwendige Erdarbeiten (z. B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung <4 N/cm<sup>2</sup>) auszuführen.

## 5.11 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Sämtliche Bepflanzungen in den Pflanzgebotsflächen sind an die heimischen Arten der potenziellen natürlichen Vegetation (PNV) gebunden. Obstbäume und Wildobstgehölze sind zugelassen. Auf Stellplatzanlagen und an Verkehrsflächen sind bevorzugt die Arten der GALK-Liste zu verwenden. Eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr sind zu beachten. Entlang der Erschließungsstraßen sind bevorzugt Spitz-Ahorn und Berg-Ahorn zu verwenden.

Nach Möglichkeit ist autochthones Pflanzgut zu verwenden (Nachweis!). Die Pflanzen sollten aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland) stammen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

### **Bäume:**

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),  
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),  
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),  
Birke (*Betula pendula*),  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*),  
Zitterpappel, Espe (*Populus tremula*),  
Trauben- und Stiel-Eiche (*Quercus petraea*, *Quercus robur*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),  
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),  
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*),  
Elsbeere (*Sorbus torminalis*),  
Winter-Linde (*Tilia cordata*),  
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),  
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*),  
Speierling (*Sorbus domestica*)

### **Sträucher:**

Hasel (*Corylus avellana*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),  
Hunds-Rose (*Rosa canina*),  
Liguster (*Ligustrum vulgare*),  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),  
Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*),  
Weide (*Salix* spp.),  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*),  
Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*),  
Strauch-Rosen versch. Sorten (*Rosa canina*, *R. glauca*, *R. gallica*, *R. multiflora*, *R. nitida*).

**Kletterpflanzen:**

Efeu (*Hedera helix*),  
Geißblattarten (*Lonicera* ssp.),  
Waldrebe (*Clematis* ssp.),  
Wilder Wein (*Parthenocissus* ssp.),  
Knöterich (*Polygonum aubertii*).  
Entsprechende Kletterhilfen sind vorzusehen.

**Wiesen:**

Wiesen sind mit Gras-Kräuter-Mischungen anzusäen und zwei- bis dreischürig zu nutzen.  
Krautsäume sind mit Gras-Kräuter-Mischungen anzusäen und in Abschnitten alle 2 Jahre alternierend zu mähen.

5.12 Artenschutz - Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 BNatSchG)

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

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

**DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau**

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

Entsprechend der Bekanntmachung [5] bedarf es eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen, wenn der „maßgebliche Außenlärmpegel“ auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher ist als

- 56 dB(A) bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen
- 66 dB(A) bei Büroräumen und ähnlichen Räumen

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

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzung folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 [2] einzuhalten:

DIN 4109, Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher“ Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume und ähnliches *
erf.R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB				
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

\* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. \*\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

Die Grundrisse der Wohnungen sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlaf- und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten, das heißt, den im Lageplan der schalltechnischen Untersuchung ~~nicht~~ farbig rot / dunkelrot (Lärmpegelbereiche >50 – 70 dB(A) markierten Seiten, orientiert werden.

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

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

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils		
	LPB III	LPB IV	LPB V
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	40 dB	45 dB	50 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	35 dB	40 dB	45 dB
Büroräume und Ähnliches	30 dB	35 dB	40 dB

LPB: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

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

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

5.14 Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.

5.15 Allgemeine Angaben zur Gründung von Bauwerken

Gutachten 24204 / Voigtmann: Kapitel 7.2

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

5.16 Schutz der Gebäude gegen Grundwasser

Gutachten 24204 / Voigtmann: Kapitel 7.4

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Stuttgart, 07.01.2019

Waiblingen, 06.08.2019

.....  
Wick+Partner, Stuttgart

gez. Schienmann

.....  
D. Schienmann, Bürgermeister  
Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung

### **Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. 2004 I. S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132 mit den jeweiligen Änderungen.

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

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweiligen Änderungen sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

### **Verfahrensvermerk:**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	01.06.2017
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	08.06.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am	08.06.2017
Darlegung und Erörterung der Planung	vom	03.07.2017
	bis	14.07.2017
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	06.07.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom	27.06.2017
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	11.04.2019
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	18.04.2019
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	26.04.2019
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	29.04.2019
	bis	29.05.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	17.10.2019
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	24.10.2019
In Kraft treten	am	24.10.2019

Ausfertigung:

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

Waiblingen, 21.10.2019

gez. Schienmann

.....

D. Schienmann, Bürgermeister