

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)

1.1.1.1 GBD = Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Seniorenpflegeheim und Seniorenwohnungen, sowie ergänzende Tagespflege- und Verhinderungspflege,

Ausnahmsweise können der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

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

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf entsprechend § 19 Abs. 4 Bau NVO bis zu 50% überschritten werden.

1.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die EFH Höhe (Höhe Oberfläche Fertigfußboden Erdgeschoss) wird auf min. 226,20 üNN festgesetzt.

Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH; Höhe ü.NN) darf nicht unterschritten werden. Es ist maximal ein Untergeschoss unter der festgesetzten EFH zulässig.

Anmerkung: Aufgrund der Hochwassergefahrensituation im Plangebiet sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich. Die Wasserspiegellage bei einem Hochwasserereignis hundertjähriger Jährlichkeit (HQ 100) wird im Geltungsbereich bei 226,05 m ü. NN angenommen.

Die Hochwasserschutzmaßnahmen müssen auf die im Bebauungsplan festgesetzte EFH abgestimmt sein.

Die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG sind zu erfüllen:

Dabei ist zu beachten, dass:

- ein Untergeschoss als wasserdichte, auftriebsichere Wanne auszubilden ist
- ein Untergeschoss sowie Teile oder Bauteile des Gebäudes, die unterhalb der EFH Höhe von 226,20 geplant und gebaut werden sollen, hochwasserangepasst zu planen und zu bauen sind
- bei den Entwässerungsleitungen zwingend Rückstauklappen einzubauen sind

Hinweis:

Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden.
Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Siehe z.B. Bundesbauministerium (2008): Hochwasserschutzfibel, Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten, Berlin/Bonn oder Publikationen des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

Zulässig sind Flachdächer 0° bis 3°.

HbA= Die Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist als maximale Gebäudehöhe festgesetzt (GH max. = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Flachdach). Sie wird als Höchstmaß in Metern über Normalnull, gemessen in der Mitte des Gebäudes, festgesetzt.
Wird das Gebäude mit einer Attika ausgeführt, gilt der obere Abschluss der Attika als max. Gebäudehöhe.

Haustechnische Anlagen sind über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen bis zu 10% der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Dachfläche zulässig, wenn sie mindestens 5,0 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind. Haustechnische Anlagen sind vollständig einzuhausen.

Für Solaranlagen gelten die Regelungen unter Ziffer 2.10

HbA siehe Planeinschrieb.

Innerhalb der zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche sind Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

Dächer die für eine solare Nutzung herangezogen werden, sind zwingend mit einer Attika als Sichtschutz in Höhe von min. 0,4 m bis max. 0,6 m auszuführen.

HbA = Höhe baulicher Anlagen siehe Planeinschrieb.

1.2 Bauweise

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

o = offene Bauweise

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 Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, *Terrassen* oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

1.5 Flächen für Nebenanlagen

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

1.5.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen 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)
- Bereitstellungsflächen für Müll- und Wertstoffcontainer inkl. Einfriedigungen in den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (vgl. Ziffer 2.4)
- Abstellplätze für Fahrräder

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 sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze (ST) und Carports (CP= überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) sind nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der Flächen für Stellflächen und Carports sind auch Abstellflächen für bewegliche Abfallbehälter und deren Einfriedung zulässig (siehe 1.5.1)

Garagen unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sind hochwasserangepaßt auszuführen. Sie müssen den Anforderungen des Hochwasserschutzes entsprechen und sind mit einer min. 0,4 m dicken Erdauflage zu überdecken und zu bepflanzen.

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

siehe Planeinschrieb:

- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Das Befahren der Fläche ist im Ausnahmefall für Rettungsfahrzeuge zulässig.
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
private Erschließung angrenzender Grundstücke und Andienung Pflege und für Rettungsfahrzeuge
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten:
In den in der Planzeichnung besonders festgesetzten Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage zugelassen (siehe Planeinschrieb).
- Die Herstellung einer Garage unterhalb der natürlichen Erdoberfläche ist nur mit Einfahrt von der Rathausstraße über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (2) zur privaten Erschließung angrenzender Grundstücke zulässig. An andere Verkehrsflächen darf eine Garagenzufahrt nicht angeschlossen werden.
- Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum äußeren Rand der öffentlichen 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.

1.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

1.8.1 Ableitung von Straßen, Oberflächen- und Dachwasser, Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser

Niederschlagswasser von Dachflächen, Wegen und Stellflächen ist zurück zu halten und soweit es die geologischen Verhältnisse ermöglichen zu versickern und zu verdunsten. Ein entsprechender Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu führen. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist gepuffert an das Kanalnetz der Stadt Waiblingen abzugeben.

Konventionelle Zisternen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung verwendet werden.

1.8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt für Schmutzwasser und Regenwasser, dass nicht versickert oder verdunstet werden kann, in einen Mischwasserkanal.

1.8.3 Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Stellflächen,

Die Beläge von Parkplätzen, Zufahrten und Wegen und Stellflächen auf privaten Flächen (ausgenommen sind Fahrgassen) sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, Drainfugenpflaster).

Anmerkung: Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Satzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einer Wasserdurchlässigkeit von mindestens $k_f = 5,4 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (April 2005) des Herausgebers Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. bezeichnet

1.9 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gflr1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der angrenzenden Grundstücke und des Lieferverkehrs für die Pflegeeinrichtung

lr1 mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Eigentümers der Gasleitung (Stadtwerke Waiblingen)

lr2 mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Eigentümers der Telekommunikationsleitung

Die im Lageplan dargestellten Leitungstrassen dürfen nicht bepflanzt werden und müssen den Versorgungsträgern jederzeit zugänglich sein.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind innerhalb der durch Baugrenzen dargestellten überbaubaren Flächen nur bis zur festgesetzten EFH von 226,20 üNN zulässig. Bei Aufschüttungen ist der verlorengelassene Retentionsraum bezogen auf HQ 100 auszugleichen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen unzulässig. Abgrabungen können ausnahmsweise über eine Höhe von max. 0,7 m zugelassen werden. Die max. Länge der Abgrabungen darf in der Summe $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ausgenommen sind Abgrabungen nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche.

Nördlich des Baufensters sind Abgrabungen bis zur OK Erschließungsgasse der nördlich befindlichen Garagenzeile (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 2) zulässig.

Es sind nur entweder Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes zulässig. Direkte Kombinationen von Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

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

Im gesamten Plangebiet sind die Dachflächen der Hauptgebäude mind. zu 50 % mit Solaranlagen zu versehen.

1.12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.12.1 Pflanzgebote

PFG 1 - Pflanzgebot „private nicht überbaubare Grundstücksflächen“ sowie Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und deren dauerhafte Unterhaltung. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. (Pflanzvorschläge siehe Ziffer. 5.7).

Je 100 m² ist ein Baum (Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt) zu pflanzen.

PFG 2- Pflanzgebot Extensive Dachbegrünung

Flachdächer der Gebäude sind zu min 50 % mit einer Substratstärke von 0,08 bis 0,12 m dauerhaft extensiv zu begrünen und zu erhalten.

PGB 3- Pflanzgebot Begrünung Garagen, Carports

Die Dächer von Garagen und Carports sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Auf oberirdischen Garagen und auf Carports muss der Substrataufbau mindestens 0,08 m betragen.

PFG 4 - Pflanzgebot „Tiefgaragendecken“

Wird eine Tiefgarage nicht oder nur teilweise überbaut, ist die Decke mit min. 40 cm Erde anzudecken und gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen sind Terrassenflächen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Sträuchern (Pflanzvorschläge siehe Ziffer 5.7). Um die Standortbedingungen und die Wasserversorgung für die Pflanzen zu gewährleisten, ist dem verwendeten Boden ein geeignetes Substrat beizumischen.

1.13 Maßnahmen zur Entwicklung von Streuobstwiesen - CEF-Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Eingriffsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Zugeordnet werden Vermeidungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahme in den nachfolgend dargestellten Bereichen:

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. §44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich.

Maßnahme 1 - V 1 - Vermeidungsmaßnahme

Bäume, die vorhabenbedingt nicht entfallen, sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Maßnahme 2 – V 2 – Vermeidungsmaßnahme

Rodung von vorhanden Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

Maßnahme 3 – V 3 – Bei der Fällung der Bäume ist eine ökologische Baubegleitung zu sichern.

Maßnahme 4 - CEF 1 - Für den Verlust von Bäumen mit Quartieren und Niststätten für Vögel und Fledermäuse sind Nistkästen anzubringen (siehe Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Festlegung von Maßnahmen).

Maßnahme 5 – CEF 2 - Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Eingriffsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die zugeordnete Maßnahme wird näher beschrieben. Zugeordnet werden als Ausgleichsmaßnahme folgende Bereiche:

- außerhalb des Bebauungsplangebietes die Fläche zur Entwicklung von Streuobstwiesen einschließlich Pflanzung von Obstgehölzen, Gemarkung Beinstein, Flurstück 5048, mit einer Größe von ca. 2069 m², Naturschutzfachliche Aufwertung in Streuobstwiesen entsprechend Merkblatt Rems-Murr-Kreis
- außerhalb des Bebauungsplangebietes die Fläche zur Entwicklung von Streuobstwiesen einschließlich der Pflanzung von Obstgehölzen, Gemarkung Waiblingen, s/w-liche Teilflächen auf den Flurstücken 9210 und 9211





Maßnahme 6 – CEF 3 – Die unter Maßnahme 4 näher beschriebenen Streuobstwiesen mit standortgerechten heimischen Obstbäumen sind dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

1.14 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 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 (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg) ein.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 3° zulässig.

Überdachungen und Verglasungen von Terrassen sind nicht zulässig.

Die Flachdächer sind zu mindestens 50% der Dachfläche mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke beträgt 0,08 bis 0,12 m.

Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen wie in Ziffer 1.1.3 beschrieben und Solaranlagen (siehe Ziffer 2.10).

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

Fassaden sind in Farbe und Material einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Verkleidungen und Anstriche der Fassaden mit glänzenden oder fluozierenden bzw. stark reflektierenden Materialien sowie die Verwendung glasierter Oberflächen sind unzulässig.

2.3 Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Wege, unbebaute Grundstücksfläche (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Dächer über Carports Ziffer 1.6 sind mit einer Dachneigung von max. 3° auszuführen. Sie sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern sowie Moos- und Sedumarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substrataufbaustärke beträgt min. 0,08 m.

Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,40 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (vgl. Ziffer 1.6).

Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie in Ziffer 1.8.3 beschrieben auszuführen. Für behindertengerechte Wege können Ausnahmen zugelassen werden.

Je 6 Pkw-Stellplätze ist ein kleinkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Pflanzvorschläge siehe Ziffer 5.7)

Freiflächen die nicht als Zufahrten oder Wege benötigt werden sowie unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Je 100 m² unbebauter *nicht überbaubarer* Grundstücksfläche ist ein regional-typischer Obsthochstamm oder ein kleinkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Pflanzvorschläge siehe Ziffer 5.7)

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

Auf dem Baugrundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind in das Gebäude zu integrieren oder durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

2.5 Höhenlage des Grundstücks (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zur Höhe der festgesetzten EFH von 226,20 üNN zulässig. Das dadurch verlorengelassene Retentionsvolumen bezogen auf den Hochwasserstand HQ 100 ist auszugleichen.

Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.

Abgrabungen sind max. bis 0,7 m zulässig.

Kombinationen aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Die max. Länge der Abgrabungen darf in der Summe $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ausgenommen sind Abgrabungen nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche.

Nördlich des Baufensters sind Abgrabungen bis zur OK Erschließungsgasse der nördlich befindlichen Garagenzeile zulässig. Diese Abgrabungen sind außerhalb der Flächen für das Gebäude ausschließlich zur Herstellung der notwendigen Zufahrten zum Anlieferhof oder zu einer Tiefgarage (siehe Ziffer 1.6, 1.7 und 1.10) zulässig.

2.6 Private Stützmauern und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf dem Baugrundstück sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Geländeunterschiede durch Böschungen auszugleichen.

Stützmauern können nördlich der nördlichen Baugrenze ausnahmsweise bis zu einer Höhe des angrenzenden natürlichen Geländes zugelassen werden, wenn für die Anlage von Böschungen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen (z.B. zwischen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 2 und Stellflächen, oder zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 1 und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 2).

Einfriedigungen sind im Abstand von 0,5 m von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und nur als Hecken und eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Höhe des Fertigbelags der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmen hinsichtlich des Abstandes 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.

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

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Sie sind ausschließlich auf dem Flachdach zulässig.

2.8 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 11 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

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

Je Betrieb oder Institution oder Dienstleister ist maximal eine Werbeanlage am Ort der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich und im Brüstungsbereich oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein ergänzendes Firmenzeichen oder Emblem.

Werbeanlagen sind bis zu einer Länge von 3,00 m zulässig. In der Summe dürfen die Werbeanlagen nicht mehr als 40% der Fassadenbreite in Anspruch nehmen. Werbeanlagen, bzw. Einzelbuchstaben dürfen generell eine Höhe von 0,40 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)
- Transparente.

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

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

Dächer sind zwingend mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen. Auf der Dachfläche ist eine Solarenergienutzung vorzusehen.

Auf den Dächern dürfen aufgeständerte Solaranlagen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,20 m zur östlichen-, südlichen- und westlichen und 2,50 m zur nördlichen Dachkante einhalten. Bei geringerer Anlagenhöhe können die Randabstände entsprechend der Höhe verringert werden.

Dachbegrünungen unter den Solaranlagen zählen zum Grünanteil.
(siehe Ziffern 1.1.3 und 2.1)

2.11 Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für die Pflegeeinrichtung und die Betreuten Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

Für Wohnungen des Betreuten Wohnens im Sinne von Altenwohnungen (VwV Stellplätze) des 0,5 Stellflächen / WE.

Pflegeeinrichtung 1 Stellplatz für max. 15 Pflegeplätze (Betten) min. jedoch 3 Stellplätze.
Für andere Nutzungen gilt die VwV Stellplätze.

2.12 Ordnungswidrigkeiten
(§ 213 BauGB und § 75 LBO)

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

3 Aufzuhebende Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans *sind alle bestehenden Bebauungspläne aufzuheben, insbesondere* werden folgender Bebauungspläne aufgehoben:

- Ortskern Beinstein – 3. Änderung im südlichen Bereich (13/22) vom 10.02.1997
- Teilbebauungsplan Remsgärten (13/12) vom 22.01.1966
- Schubertstraße-Mozartweg (13/10) vom 15.05.1962

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

4.2 Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Rems. Es ist daher zwingend erforderlich, die Erdgeschossfußbodenhöhe einer Neubebauung (EFH) über die Wasserspiegellage eines HQ 100 anzuheben. Ein Sicherheitszuschlag gegenüber dem HQ 100 (226,05 üNN) ist erforderlich.

Im Baugenehmigungsverfahren, das die wasserrechtliche Genehmigung einschließt, ist der Nachweis erforderlich, dass die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG Satz 1 bis 4 eingehalten werden. Entsprechende Nachweise sind zu den Sätzen 1 bis 4 zu erbringen.

1. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehenden Rückhalteraum wird zeit- und wirkungsgleich ausgeglichen.
2. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser werden nicht nachteilig verändert.
3. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.
4. Das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt.

Aufgrund der Hochwassergefahrensituation (Überschwemmungsgebiet) im Plangebiet sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich.

Die Hochwasserschutzmaßnahmen müssen auf die im Bebauungsplan festgesetzte EFH abgestimmt sein. Dabei ist zu beachten, dass

- das Untergeschoss als wasserdichte, auftriebsichere Wanne auszubilden ist
- sämtliche Öffnungen zum Untergeschoss oder zu einer Tiefgarage (Garage unterhalb der Geländeoberfläche) hochwasserangepasst errichtet werden
- bei den Entwässerungsleitungen zwingend Rückstauklappen einzubauen sind

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Überschwemmungsgebiet handelt. Die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) gelten. Insbesondere sind die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. 1,3-fache Auftriebsicherheit, Sicherheit gegen Eindringen von Wasser in Entlüftungs-, Befüll- oder sonstigen Leitungen, Schutz vor Beschädigungen durch Treibgut etc.) zu erfüllen.

Hinweis:

Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen.

Siehe dazu: Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Informationsblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sowie z.B. Hochwasserschutzfibel, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Bauen bei Hoch-

wasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten und Pflicht und Möglichkeiten der Eigenvorsorge für den Hochwasserfall, Ministerium für Umwelt, Klima Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg und anderen Publikationen des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

4.3 Gasleitung - nachrichtliche Übernahme

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde eine Gasleitung (Stadtwerke Waiblingen) nachrichtlich übernommen. Die Leitung befindet sich teilweise östlich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.

4.4 Telekommunikationsleitung – nachrichtliche Übernahme

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde eine Telekommunikationsleitung (Deutsche Telekom / Kabel BW) nachrichtlich übernommen. Die Leitung befindet sich teilweise östlich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.

5 Hinweise:

5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Merkblatt Artenschutz "3-Stufenmodell" wurde in einer Artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung abgearbeitet. Es ergaben sich Forderungen zu ergänzenden Untersuchungen zu Vögeln und Fledermäusen und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Die Untersuchungen wurden parallel zum Verfahren im Frühjahr 2015 abgearbeitet. Auf die Merkblätter des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Naturschutzrechtliche Anforderungen zum Artenschutz“ – 3 Stufenmodell und „Naturschutzrechtliche Anforderungen Aufwertung in Streuobstgebieten“ wird hingewiesen. Die Belange des Artenschutzes insbesondere die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurden beachtet und weiter mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis abgestimmt.

5.2 Grundwasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde (Landratsamt) anzuzeigen.

5.3 Bodenschutz

Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen. Auf das Merkblatt Bodenschutz bei Baumaßnahmen des Rems-Murr-Kreises wird hingewiesen. *Auf § 1a BauGB (Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen) wird hingewiesen.*

5.4 Kommunale Abwasserbeseitigung

Bei der weiteren Planung ist die Vorgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

5.5 Altlasten

Sollten bei künftigen Baumaßnahmen bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz zu informieren

5.6 Besondere Maßnahmen und Hinweise zum Baugrund und Grundwasser

Die Hinweise des Geologischen Büro Dr. Behringer vom 08. August 2014: sind zu beachten. Das Baugeologische Gutachten Aktenzeichen S-14 465 be/bi ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auf das Gutachten wird ausdrücklich hingewiesen.

Insbesondere wird auf Kapitel 12 „Besonderen Maßnahmen und Fachtechnischen Hinweise“ des Gutachtens verwiesen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 erforderlich.

5.7 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Sämtliche Bepflanzungen für Einzelbäume und Sträucher sind an die heimischen Arten der potenziellen natürlichen Vegetation gebunden. Ziel ist die Entwicklung einer regional-typischen und standortgerechten Vegetation. Sämtliche Bepflanzungen sind mit der Stadt Waiblingen (Abteilung Grünflächen und Friedhöfe) abzustimmen.

Bäume:

(4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 und 16-18)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*),
Trauben- und Stiel-Eiche (*Quercus petraea*, *Quercus robur*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*),
Flieder in Arten und Sorten
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:

(2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 100 - 150 cm)

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

5.8 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud erarbeitet.

Nach der DIN 18005 sollen die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehrs-, Sport-, Gewerbe- und Freizeitlärm, etc.) jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und beurteilt werden. Diese Betrachtungsweise lässt sich mit der verschiedenartigen Geräuschzusammensetzung und der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zur jeweiligen Lärmquelle begründen. Die Orientierungswerte sollten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eingehalten werden, sind jedoch mit anderen Belangen abzuwägen.

Für die geplante Nutzung im Bebauungsplangebiet ist eine Gemeinbedarfsfläche vorge-

sehen, bei der im konkreten Fall von der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets nach der DIN 18005 auszugehen ist.

Unter Berücksichtigung der relevanten Lärmquellen wurden die auftretenden Immissionen im Regelbetrieb der Feuerwehr und im Einsatzfall der Feuerwehr untersucht.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts im Regelbetrieb eingehalten.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags werden im Einsatzfall der Feuerwehr für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Nachts treten Überschreitungen auf, die durch ihre geringe Häufigkeit den seltenen Ereignissen zugerechnet werden können.

Spitzenpegelüberschreitungen treten bei den seltenen Ereignissen (Nachteinsätze der Feuerwehr) und durch das Türschlagen bei den PKW nördlich der Pflanze (in den Ruhezeiten) auf.

Die Spitzenpegelüberschreitungen durch das Türschlagen der PKW ist den üblichen Alltagserscheinungen in Wohnbereichen zuzuordnen. Es ist von keiner erheblichen Störung, die zumutbar ist auszugehen.

Die Lage der Feuerwehr sichert eine schnelle Erreichbarkeit in Notfallsituationen. Da die Anforderungen im Regelbetrieb tags und nachts und im Einsatzfall tags erfüllt werden und es nur Spitzenpegelüberschreitungen bei seltenen Ereignissen gibt, kann von der Ausnahmeregelung für Notsituationen ausgegangen werden.

Dieselbe Situation stellt sich für das gesamte im Umfeld bebaute Gebiet dar (WA).

Auf die Schalltechnische Untersuchung Projekt 1566/1 des Ingenieurbüros für Umweltekustik Heine und Jud, Stuttgart wird verwiesen. Die Schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau

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

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

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau sind einzuhalten.

5.9 Höhen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.

5.10 Ver- und Entsorgungsleitungen

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen.

5.11 Redaktionelle Änderungen

Redaktionelle Änderungen sind im Text *kursiv* dargestellt.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

LBO: 357) berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. S. 416), die zuletzt durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

PlanzV 90: Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in ihrer aktuellen Fassung mit allen Änderungen sowie den ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Verfahrensvermerk:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	26.02.2014
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	06.03..2014
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am	06.03.2014
Darlegung und Erörterung der Planung	vom bis	14.03.2014 31.03.2014
1. Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	20.03.2014
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom	08.04.2014
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	26.03.2015
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	02.04.2015
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	02.04.2015
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom bis	13.04.2015 18.05.2015
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	23.07.2015
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	30.07.2015
In Kraft treten	am	30.07.2015

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, 27.07.2015.....

gez. Priebe

.....
B. Priebe, Bürgermeisterin