

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Mehr-Generationen-Wohnen Alte Rommelshäuser Straße", Planbereich 01.02, Gemarkung Waiblingen

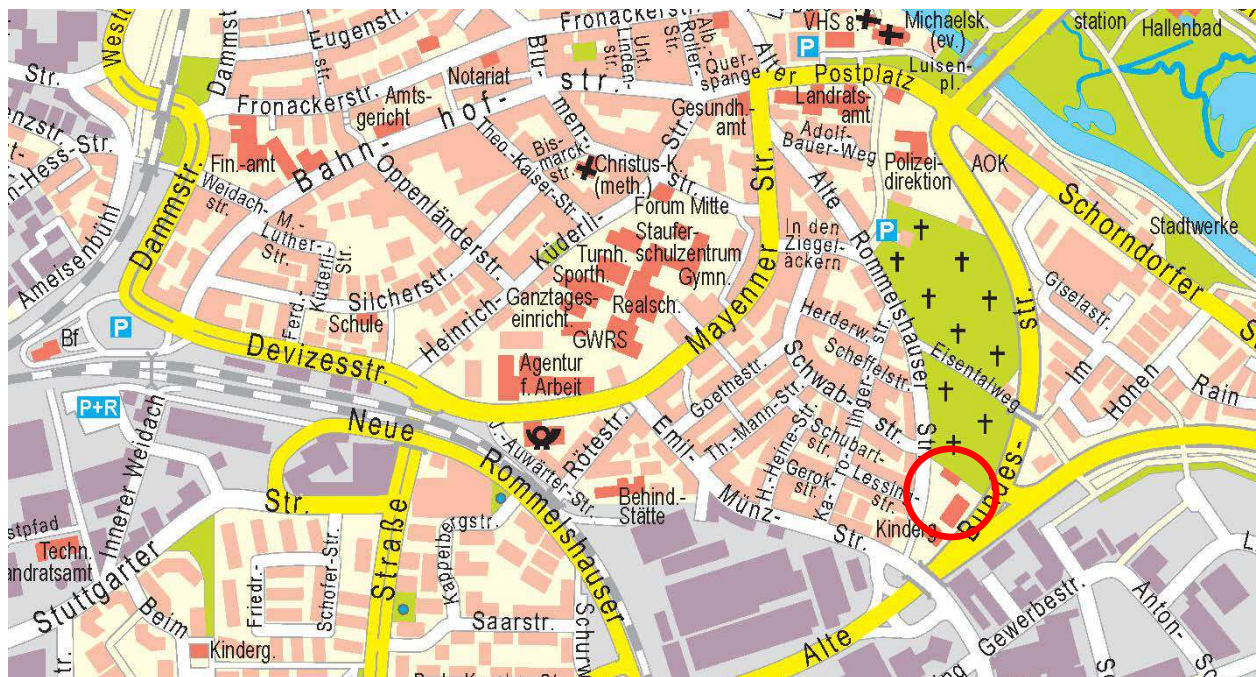
Das Planungsgebiet liegt südlich der historischen Altstadt Waiblingens. Es liegt zwischen den Straßen „Alte Rommelshäuser Straße“ und der Straße „Alte Bundesstraße“. Es wird begrenzt, im Süden durch das Grundstück des evangelischen Kindergartens „Röte“ und Norden durch den Friedhof.

Im Plangebiet enthalten ist das Flurstück 3601 und ein Teil des Flurstücks 3602, der Gemarkung Waiblingen. Aus dem Flurstück 3601 sind angrenzend an den Friedhof im Norden und der Zugang zum Kindergarten im Süden Flächen auszuparzellieren.

Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Textliche Festsetzungen

Stand 20.01.2014 mit redaktionellen Ergänzungen vom 10.04.2014



Kartenausschnitt des Stadtplans der Stadt Waiblingen

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

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Solaranlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht nur ausnahmsweise, sondern (allgemein) zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

1.1.2.1 Grundflächenzahl = GRZ entsprechend dem Planeinschrieb

(§ 19 BauNVO)

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

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die Anrechnung privater Grünflächen nicht zulässig.

1.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GHmax) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Obergrenze eingetragen.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Dachhaut oder der Oberkante Brüstung/Attika) wird als Höchstmaß über der jeweils zugeordneten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante fertiger Straßenendbelag), gemessen in der Mitte des Gebäudes, festgesetzt.

Zuordnung der Erschließungsstraße zum Baugebiet:

Gebiet	Maßgebliche Erschließungsstraße
WA	Bestandsstraße „Alte Rommelshauer Straße“ (Straßenmittelachse)

Im WA sind zwei Bereiche mit unterschiedlicher Bezugspunktzuordnung (BZP) festgesetzt.

Ausgenommen sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe um max. 1,2 m für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Eine Erhöhung der Attika als Sichtschutz für Anlagen zur Gewinnung solarer Energie ist um 0,5 m. zulässig.

Haustechnische Anlagen sind vollständig einzuhausen. Die Größe der haustechnischen Anlagen dürfen in der Summe 10% der Dachfläche (einschließlich Einhausung) nicht überschreiten, Die max. Höhe Haustechnischer Anlagen wird auf 1,0m über Dachhaut festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Gewinnung solarer Solarenergie.

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

Es wird eine abweichende Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt (siehe Planeinschrieb)

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 den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen zu pflegen und dauernd zu unterhalten.

Ebenerdige Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Fläche von maximal 15 m² zulässig.

Zwischen dem Baufenster (süd-westliche Baugrenze) und der privaten Grünfläche sind Maßnahmen für den passiven Lärmschutz zulässig.

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

1.5.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Folgende Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig:

- Terrassen bis maximal 15 m²
- Kinderspielgeräte
- Zisternen
- Geräteschuppen/Geschirrhütte: pro Einzelgrundstück ist ein Geräteschuppen/ Geschirrhütte mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,0 m zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass sie hinter die verlängerten straßenseitigen Baufluchten (Baugrenze) zurücktreten.
- Bereitstellungsflächen für Müll- und Wertstoffcontainer inkl. Sichtschutz für mobile Abfallbehälter in den mit ST und CP gekennzeichneten Flächen
- Umhausungen und Abstellplätze für Fahrräder
- Einfriedungen (vgl. 1.7 und 2.5)
- Stützmauern (vgl. Ziffer 2.11)

1. 5.2 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen die nicht unter Ziffer 1. 5.1 genannt sind, sind unzulässig.

1. 6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die Herstellung von Garagen (GA) und Garagen unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche (Tiefgaragen = TG) mit Einfahrt von der Straße Alte Rommelshäuser Straße sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Die Tiefgarage ist mit einer mindestens 0,4 m dicken Erdauflage zu überdecken und zu Bepflanzen. Die Bepflanzung ist zupflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Oberkante der Erdüberdeckung darf die natürliche Geländeoberfläche um maximal 0,25 m überschreiten. Differenzen zwischen Geländeoberfläche und OK Erdüberdeckung der TG sind abzuböschten.

Stellplätze (ST) sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf diesen Flächen ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen ohne Seitenwände (Carport - CP) zulässig.

In den mit SP und CP gekennzeichneten Flächen sind Bereitstellungsflächen für Müll- und Wertstoffcontainer zulässig.

1. 7 Öffentliche Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planeinschrieb:

- Öffentliche Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung
- Ein- und Ausfahrten sind im Bereich der zugeordneten Erschließungsstraße nur in den eingezeichneten Bereichen nur bis zu einer maximalen Breite von 5,5 Metern zulässig.
- Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen (siehe auch Ziffer 2.5 und 2.7.)

1. 8 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solar-energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind die Dachflächen der Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu min. 50 % mit Solaranlagen zu versehen und zu nutzen.

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

1.9.1 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und darf weder versiegelt noch unterbaut werden. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste Ziffer 5.11) zu verwenden. Der Wall ist zu erhalten.

1.9.2 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist Teil des Flurstücks 3602 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird als Distanzgrün (Verkehrsgrün) festgesetzt. Eine Bepflanzung mit Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern ist unzulässig.

1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung an Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.10.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen zu erhalten (siehe Planeinschrieb).

Insbesondere während der Bauphase ist die Bepflanzung durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. Der Erdwall ist zu erhalten.

1.10.2 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Private nicht überbaubare Grundstücksflächen 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 5.11).

Tiefgaragendecken sind min. mit 40 cm Erdreich zu überdecken. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Sträuchern (Pflanzvorschläge siehe Ziffer 5.11). Um die Standortbedingungen und die Wasserversorgung für die Pflanzen zu gewährleisten, ist dem verwendeten Boden ein geeignetes Substrat beizumischen.

Flachdächer und flache Pultdächer der Gebäude sind min zu 50% zu begrünen. Die Substratstärke ist mindestens 8 cm dick aufzutragen. Die Begrünung (extensiv) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.11 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Beläge von Stellflächen, Zufahrten und Wegen auf privaten Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen wassergebundene Decke). Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

Die Anlage von Retentionszisternen bzw. konventionellen Zisternen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser von Dachflächen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser, die nicht versickert werden können, erfolgt in den Mischwasserkanal in der Straße „Alte Rommelshäuser

Straße“.

1. 12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm und vor Gewerbelärm durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen getroffen (siehe Planeintrag).

Die relevanten Lärmquellen für das WA sind die Alte Bundesstraße (L1193) und das östlich der Straße befindliche Gewerbe.

Die Lärmpegelbereiche wurden entsprechend der DIN 4109 anhand des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ im Tagzeitraum bestimmt. Dabei wurden der Straßenverkehrs- und Gewerbelärm gemeinsam berücksichtigt. Die Anforderung der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich ist zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ (Gesamtpegel tags +3 dB(A)) in dB(A)	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen , Übernachtungs- räumen von Beherbergungsstät- ten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Maßgeblicher Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und erforderliche Schalldämmmaße der Außenbauteile (Lärmpegelbereiche siehe Planeinschrieb)

Das vorgesehene Baufenster liegt max. im Lärmpegelbereich IV. Die erforderliche Schalldämmung der Fensterflächen ergibt sich in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und von der geplanten Raumnutzung.

Schlaf- und Aufenthaltsräume sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung von der Lärmquelle abgewandt anzuordnen oder durch andere bauliche Maßnahmen vor Lärm zu schützen. An Fassadenabschnitten, an denen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschritten werden, sind Festverglasungen vorzusehen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere *Außenlärmpegel* an den Fassaden vorliegen *als in den Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan festgesetzt* (z.B. in abgeschirmten Bereichen), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Im gesamten Baugebiet ist im Zeitbereich nachts von einer Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwerts (IRW) der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) auszugehen. Kann kein Nachweis darüber erbracht werden, dass durch geeignete

Maßnahmen (Eigenabschirmung der geplanten Gebäude oder sonstige objektbezogene Maßnahmen) die zulässigen IRW eingehalten werden, sind die Fenster so auszubilden, dass sie nicht zu öffnen sind. Auch bei geschlossenen Fenstern muss eine ausreichende Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume gewährleistet sein.

Außenwohnbereiche, wie Balkone, Terrassen oder Gärten sind in Bereichen anzuordnen, in denen der Orientierungswert der DIN 18005 tags eingehalten wird. Sind Außenwohnbereiche an belasteten Fassaden vorgesehen, so ist sicher zu stellen, dass der erforderliche Schallschutz durch geeignete Maßnahmen umgesetzt wird und die auftretenden Geräuschemissionen minimiert werden. Pegelwerte über 62 dB(A) tagsüber sind zu vermeiden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn / Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan – Mehrgenerationen-Wohnen Alte Rommelshäuser Straße“ Waiblingen Projekt-Nr. 1320/3 vom 20.01.2014 vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine +Jud, Stuttgart.

1.13. Flächen für Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zum öffentlichen Raum (Alte Rommelshäuser Straße) sind Stützmauern oberhalb der Bezugshöhe der Straße unzulässig.

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.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

2.1 Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und i.V.m. § 74 Abs. 5 LBO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind im WA-Gebiet Gebäude mit Flachdächern von maximal 3° bzw. mit Pultdächern mit einer Neigung von 5° – 15° zulässig.

Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind min. zu 50 % –zwingend– zu begrünen. 50 Die Decke des Substrates zur Begrünung muss min. 8 cm betragen. Die Begrünung unter den Solaranlagen wird dem Grünanteil der Dachbegrünung zugerechnet.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf Flachdächern und Pultdächern sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen, insbesondere Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Der Abstand der haustechnischen Anlagen von der freistehenden Giebelseite (Ortgang) und vom Hausgrund muss mindestens 1,5 m, betragen und darf nicht mehr als 10% der Dachfläche einnehmen. Haustechnische Anlagen sind allseitig einzuhausen und dürfen eine Höhe von 1,0 m über Dachhaut nicht überschreiten. Solaranlagen dienende Dachaufbauten (z.B. Aufständering) und Dachaufbauten in Form von Solaranlagen sind entsprechend Ziffer 1.1.2.2 zulässig (siehe Ziffer 2.9).

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

Die Außenwände der Gebäude und Gebäudeteile (Baukörper) sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Glänzende Fassadenmaterialien (z.B. geschliffener und polierter Naturstein, glasierte Materialien, glänzende Metallfassaden), Fliesen und grelle Farbanstriche sind unzulässig.

2.3 Garagen, Carports und Stellplätze, Zufahrten und Wege, nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Erschließungsflächen (Zufahrten, Wege, etc.) Stellplätze und Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Drainpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.) herzustellen.

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.

Die nicht mit Hochbauten überdeckten Flächen der Tiefgaragen sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,4 m flächendeckend zu begrünen.

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Zufahrten oder Wege benötigt werden sowie unbebaute Flächen, sind gärtnerisch anzulegen. Garten- und Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauernd zu erhalten (vgl. Ziffer 1.4).

Pflanzung, Erhalt und Pflege von 1 Laubbaum entsprechend der Vorschlagsliste unter Ziffer 5.12 je 100 m² unbebauter Grundstücksfläche.

Zwischen dem Baufenster (süd-westliche Baugrenze) und der privaten Grünfläche sind Maßnahmen für den passiven Lärmschutz zulässig.

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

Standplätze für mobile Abfallbehälter sind, sofern Sie außerhalb von Gebäuden liegen, durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen. Die Standplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dort auch innerhalb der Flächen für Carports und Stellplätze zulässig.

2.5 Böschungen, private Stützmauern und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO)

Freistehende Außenwände von Tiefgaragen (TG) sind nicht zulässig (siehe Ziffer 1.6). Private Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1, m als Trockenmauern zulässig. Ausgenommen hiervon sind die zur Sicherung der Tiefgaragenzufahrt notwendigen Stützmauern. Stützmauern zum öffentlichen Raum sind unzulässig (siehe Ziffer 1.13). Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.

Einfriedungen sind nur als Hecken und eingegrünte Drahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m und im Abstand von 0,5 m von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig. Auf die Pflanzliste (Vorschläge Ziffer 5.11) zur Verwendung standortgerechter Gehölze heimischer Herkunft wird hierbei ausdrücklich hingewiesen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und Hecken zwischen privaten Grundstücken, wenn es sich um Sichtschutzwände zwischen Terrassen handelt, diese sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m und einer Länge von max. 3,0 m, vom Gebäude aus gemessen, zulässig.

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

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind in die Farbgebung der Dacheindeckung anzupassen. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich an der Dachfläche zulässig. Sie sind min. 1.5 m von der Dachkante zurück zu setzen.

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.7 Höhenlage des Grundstücks (§ 74 Abs. 1 Nr.4 LBO)

Soweit das bestehende Gelände unter den festgesetzten Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen liegt, ist es im Bereich zwischen Hausgrund und den angrenzenden Erschließungsflächen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen aufzufüllen.

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes über 0,70 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind nicht zulässig. Die max. Breite der Abgrabungen und Aufschüttungen darf ¼ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Erdwall parallel zur „Alten Bundesstraße“ ist zu erhalten (siehe Ziffer 1.10.1).

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

Je Betrieb oder Institution ist maximal eine Werbeanlage am Ort der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Werbeanlagen sind 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 2/5 der Fassadenbreite eines Baukörpers 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
- Selbständige Werbeanlagen
- Transparente / Fahnenmasten
- Fremdwerbung

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

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

Auf der Dachfläche ist eine Solarenergienutzung vorzusehen (siehe Ziffer 1.8). Bei Flachdächern und Pultdächern müssen die Solaranlagen zur östlichen, westlichen und südlichen Fassade einen Abstand von min. 1,2 m und zur nördlichen von 2,5 m zur Dachkante bzw. Außenkante Attika einhalten. Die Anlagen dürfen eine Höhe über OK Dachhaut von 1,2 m nicht überschreiten. Werden Solaranlagen parallel zur Dachhaut vorgesehen oder in die Dachhaut integriert, kann der Abstand zur Dachkante (Traufe, Ortgang, First) verringert werden.

2.10 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

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

Für Gebäude mit Wohnungen unter 75 m² Wohnfläche gilt die Regelung nach § 37 LBO.

Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 75 m² sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

Für Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit gilt: Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 Abs. 1 LBO wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

2.11 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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften werden im räumlichen Geltungsbereich folgende Satzungen aufgehoben:

Planbereich	Name des Bebauungsplanes	rechtsverbindlich seit
01.02/39	Änderung zwischen Stadtgärtnerei und Uhlandstraße	04.02.1967
01.02/31	Bebauungsplanänderung B14/ Alte Rommelshäuser Straße	03.08.1960
Baugebietsplan	Bebauungsplan über die Art und das Maß der baulichen Nutzung	26.10.1963

4 Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

4.1 Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

4.2 Leitungsbestand

Parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche „Alte Rommelshäuser Straße“ befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Die Leitungen sind nicht gesichert. Im Bedarfsfall ist die Deutsche Telekom aufzufordern die Leitungen aus dem Grundstück heraus zu verlegen.

Im Flurstück 3602 verläuft parallel zur „Alten Bundesstraße“ eine Gashochdruckleitung. Die Leitung ist zu schützen.

4.3 Gutachten

Folgende Gutachten werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Mehrgenerationen-Wohnen Alte Rommelshäuser Straße, Waiblingen, Projekt-Nr. 1320/2 vom 20.01.2014 vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine +Jud, Stuttgart
- Artenschutzrechtliche Begehung zum Bebauungsplan Mehr-Generationen-Wohnen Alte Rommelshäuser Straße von Herrn Dipl.-Biol. Peter Endel vom 30.05.2013
- Geotechnische Beurteilung vom 12.08.2013 der IGE weyersberg – die Geologen GmbH
- Ergänzende geotechnische Beurteilung vom 12.08.2013 der IGE weyersberg – die Geologen GmbH

4.4 Merkblätter

- Merkblatt Bauen an Standorten ehemaliger Gewächshäuser vom LRA Rems Murr-Kreis
- Merkblatt Bodenschutz vom LRA Rems Murr-Kreis
- Merkblatt Artenschutz
Naturschutzrechtliche Anforderungen zum Artenschutz, LRA Rems Murr-Kreis

5 Hinweise:

5.1 Abstellplätze für Fahrräder

Abstellplätze für Fahrräder sollen in ausreichender Anzahl in geeigneter Beschaffenheit auf den Baugrundstücken vorgesehen werden.

5.2 Geotechnik und allgemeine Angaben zur Gründung von Bauwerken

Das Planungsgebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unterkeupers, die von Löß oder Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen, wie uneinheitliche Baugrundverhältnisse oder Dolinen, als Folge einer unterirdischen Kalkgesteinslösung im Oberen Muschelkalk, deren Hohlräume in den Unterkeuper und dessen Lockergesteinsauflage hochbrechen, sind nicht gänzlich ausgeschlossen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Es wird e auf die Geotechnische Beurteilung vom 12.08.2013 und die „Ergänzende geotechnischen Beurteilung“ des IGE weyersberg – die Geologen GmbH vom 12.08.2013 und hier insbesondere auf die Gründungsbeurteilung verwiesen.

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. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens empfohlenen Regelungen:

Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten. Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist (v.a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Ba-Wü. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubes ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ wird ausdrücklich hingewiesen.

5.4 Alternative Energiegewinnung

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht.

5.5 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.

Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, „Bauen an Standorten ehemaliger Gewächshäuser“ wird ausdrücklich hingewiesen.

5.6 Vorschlagsliste zur Verwendung standortgerechter Gehölze heimischer Herkunft

Standortheimische Gehölze sind an den entsprechenden Landschaftsraum mit seinen naturräumlichen Gegebenheiten gut angepasst und bieten der heimischen Tierwelt günstige Lebensbedingungen. Weiterhin entsprechen sie dem traditionellen, gewachsenem Landschafts- bzw. Ortsbild und fördern dessen Eigenart. Um die genetische und biologische Vielfalt und das damit verbundene Anpassungspotential der einheimischen Gehölzflora langfristig zu sichern, sollen nach Möglichkeit gebietseigene Gehölze gepflanzt werden, also autochthones Pflanzgut Verwendung finden. Zuchtformen sollten – besonders in den Freibereichen – vermieden werden. Der ökologische Wert von Pflanzen nichtheimischer Herkunft kann durch fehlende Anpassungsfähigkeit stark gemindert sein.

Auf das Informationsfaltblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, „Heimische Gehölze im Rems-Murr-Kreis“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Die darin enthaltene Vorschlagsliste ist nicht abschließend, sondern beschränkt sich auf eine beispielhafte Auswahl für Pflanzmaßnahmen, die für das Plangebiet besonders geeignet sind. Hierin nicht aufgeführte, gebietstypische und standortgerechte Pflanzen sind zulässig.

5.7 Archäologische Denkmalpflege

Im Umfeld des Plangebietes sind in der Vergangenheit archäologische Funde römischer Zeit gemacht worden. Daher besteht der begründete Verdacht, dass trotz der langjährigen Nutzung als Gärtnerei auch innerhalb der nun ausgewiesenen Fläche Kulturdenkmale § 2 DSchG liegen. Es ist daher bei Bodeneingriffen in diesem Bereich mit möglichen archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Es wird angestrebt, dass zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand der archäologischen Befunde frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen und Erschließungsarbeiten Baggerschnitte mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt wird. Im Anschluss daran kann – je nach Ergebnis der Prospektionen - eine wissenschaftliche Ausgrabung der Befunde notwendig werden.

5.8 Höhen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.

5.9 Brauchwasser

Der Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Die Richtlinien der Trinkwasserverordnung sind zu beachten. Insbesondere müssen Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden. Darüber hinaus sind Verbin-

dungen zwischen Trink- und Brauchwasser unzulässig. Die DIN 1988 ist zu beachten.

5.10 Duldungspflicht von Einrichtungen auf den privaten Grundstücksflächen

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB die Eigentümer von angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

5.11 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Sämtliche Bepflanzungen für Einzelbäume sind an die heimischen Arten der potenziellen natürlichen Vegetation (PNV) gebunden. Hiervon abgesehen können auch andere stadtklimaverträgliche Bäume gepflanzt werden. Sämtliche Bepflanzungen sind mit der Stadt Waiblingen (Abteilung Grünflächen und Friedhöfe) abzustimmen.

Bäume:

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*),

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*),
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*),
Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*),
Strauch-Rosen versch. Sorten (*Rosa canina*, *R. glauca*, *R. gallica*, *R. multiflora*, *R. nitida*).

5.12 Nisthilfen

Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse sind anzubringen. Die Berücksichtigung von Nisthilfen soll bereits in der Planungsphase erfolgen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen,

Gez. Priebe

.....

B. Priebe, Bürgermeisterin
Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung

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	25.04.2013
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	02.05.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht		02.05.2013
Darlegung und Erörterung der Planung	vom bis	13.05.2013 28.05.2013
1. Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom	07.05.2013
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	30.01.2014
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	06.02.2014
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	10.02.2014
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom bis	14.02.2014 14.03.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	14.05.2014
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	22.05.2014
In Kraft treten	am	22.05.2014

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,

gez. Priebe

.....
B. Priebe, Bürgermeisterin