

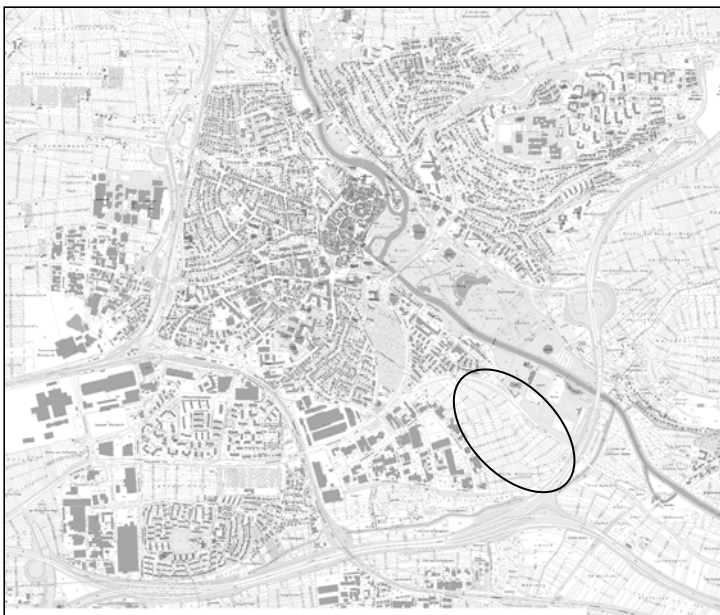
Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“

begrenzt wird der Geltungsbereich

- Im Norden bis zum Einmündungsbereich der Schorndorfer Straße durch die Südgrenze des Flurstücks der Landstraße L 1193.
- Im Nordosten erfolgt eine Aufweitung des Geltungsbereichs bis zur Grundstücksgrenze / Einzäunung des VfL-Stadions. Im weiteren Verlauf in Richtung Osten erfolgt die Abgrenzung ca. 5m östlich der Nordostgrenze des Straßengrundstücks der Landstraße L 1193
- Im Süden durch die Nordwestgrenze des Feldwegflurstücks 9255 sowie die Südgrenze des Feldwegeflurstücks 9252.
- Im Westen durch die Abgrenzung des Bebauungsplanes an der Westgrenze des Feldwegs 7950. Es handelt sich dabei um die östliche Abgrenzung des bereits bestehenden Gewerbegebiets „Eisental“.
- Gemäß dem Lageplan vom 25.09.2006. Eine Liste der Flurstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist der Begründung als Anlage 10 beigefügt.

Planbereich 02.03 Textliche Festsetzungen

25. September 2006 mit Ergänzungen vom 14.12.2006 (Ziffern 1.10 und 5.3)



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)

GE1 = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind: **Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören**, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind. Auf die unter „Immissionsschutz“ aufgeführten Schalleistungspegel wird verwiesen.

Zulässig sind insbesondere: öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften, Fuhr-, Speditions-, Logistik-, Busunternehmen, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen soweit sie 20% der betrieblichen Nutzfläche überschreiten, Tankstellen, Fremdwerbung und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment mit Ausnahme von Getränkemärkten s. dazu Ziffer 1.1.2 (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).
- Betriebe deren Produktionsablauf die Verarbeitung, den Transport oder die Lagerung wassergefährdender Abwässer oder Abfälle auslöst, oder die radioaktive oder andere wassergefährdende Abwässer oder Abfälle erzeugen, sowie Betriebe mit erhöhtem Wasserbedarf.

Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE1) Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

GE2 = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind: **Gewerbebetriebe aller Art soweit sie nicht erheblich belästigen** und nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind. Auf die unter „Immissionsschutz“ aufgeführten Schalleistungspegel wird verwiesen.

Zulässig sind insbesondere: öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

In den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen muss für Betriebswohnungen der Nachweis erbracht werden, dass die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden. Hier besteht eine Vorbelastung durch zwei bestehende 3-Schicht-Betriebe.

Nicht zulässig sind § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften, Fuhr-, Speditions-, Logistik-, Busunternehmen, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen soweit sie 20% der betrieblichen Nutzfläche überschreiten, Tankstellen, Fremdwerbung und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment mit Ausnahme von Getränkemärkten s. dazu Ziffer 1.1.2.

- Betriebe deren Produktionsablauf die Verarbeitung, den Transport oder die Lagerung wassergefährdender Abwässer oder Abfälle auslöst, oder die radioaktive oder andere wassergefährdende Abwässer oder Abfälle erzeugen, sowie Betriebe mit erhöhtem Wasserbedarf.

Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE2) Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Immissionsschutz

1. Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungen folgende maximale flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet. Maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel $L_{W^*,max}$.

Teilfläche des Gewerbegebietes	maximal flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/m ²	
	tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
GE1	60	45
GE2	59 bzw. 60 *)	44 bzw. 45 *)

*) s. Einschrieb im Lageplan

Die Schalleistungspegel beziehen sich auf die angrenzende schützenswerte Bebauung sowohl im nördlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiet als auch im westlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Hinweis: Die festgesetzten maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit den benachbarten Wohnnutzungen überprüfen zu können. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten auf den direkt benachbarten Grundstücken des Gewerbegebietes, die aktuellen Immissionsschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) einzuhalten.

2. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro unaufgefordert nachzuweisen. Von der Vorlage eines Gutachtens kann befreit werden, wenn aus dem Bauantrag und der Betriebsbeschreibung hervorgeht, dass keine lärmrelevanten Maschinen, Betriebsteile oder sonstige Einrichtungen vorgesehen sind bzw. diese deutlich unter den geltenden Immissionsrichtwerten bleiben.
Grundlage bietet die Schallschutzuntersuchung des Büro Bender + Stahl, Ludwigsburg (A 4067).
3. Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:
 - Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche
 - Schallausbreitungsrechnung: DIN 18005, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, Gelände, Abschirmungen auf dem Ausbreitungsweg
 - Schallquellenhöhe: 2 m über Gelände
4. In den weiteren Gewerbegebietsflächen sind keine Anlagen oder Betriebe zugelassen, die aufgrund ihres Immissionsverhaltens einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen. Des Weiteren sind auch Betriebe und Anlagen unzulässig, die in erheblichem Umfang Lösemittel, lösemittelhaltige Zubereitungen oder sonstige geruchsintensive Stoffe verarbeiten oder anwenden.

5. Bei der Grundrissgestaltung von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf die vom Verkehrslärm abgewandte Gebäudeseite orientiert werden.

1.1.2 Einzelhandelbetriebe

Gemäß § 1 Abs. (9) BauNVO i.V.m. § 1 Abs. (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im GE1+2 Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten nicht zugelassen sind:

- Nahrungs- und Genussmittel mit Ausnahme von Getränkemärkten
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel, Kosmetika, Pharmazeutika
- lebende Tiere, Blumen
- Papier- und Schreibwaren, Druckereierzeugnisse, Bücher
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Haus- und Heimtextilien
- Sportartikel, Sportbekleidung
- Spielwaren, Bastelbedarf
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Unterhaltungselektronik (Rundfunk, Fernsehen, Videogeräte) Ton- und Bildträger, Elektroware „braunes Sortiment“, Musikalien
- optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Nähmaschinen und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf

Hiervon ausgenommen, das heißt angeboten werden dürfen, (EZH-) Sortimente der ansässigen produzierenden Betriebe. Dabei darf die Verkaufsflächen maximal 10 % der Betriebsfläche betragen.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

BMZ = Baumassenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 21 BauNVO als Höchstgrenze

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.

Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH; Höhe ü.NN) darf nicht unterschritten werden, es ist maximal ein Untergeschoss (von max. 3m) unter der festgesetzten EFH zulässig.

EFH, HbA siehe Planeinschrieb

Der in der „Zone V“ liegende Abwasserkanal / Hausanschlüsse kann bis auf die Schachtbauwerke überbaut werden. Eine Lastabtragung der baulichen Anlagen auf den Kanal / privaten Hausanschlüsse ist nicht zulässig. (s. dazu auch Ziffer 1.11 und Hinweisblatt Überbauung städtischer Abwasserkanäle – Forderungen der Stadt Waiblingen (Anlage 7 zur Begründung)).

In der „Zone V“ ist kein Untergeschoss zulässig. Die EFH ist auf die Höhenlage des Kanals / Hausanschlüsse abzustimmen. (s. dazu auch Ziffer 1.11 und Hinweisblatt Überbauung städtischer Abwasserkanäle – Forderungen der Stadt Waiblingen (Anlage 7 zur Begründung))

Die östlich an die Zone V angrenzende max. zulässige Gebäudehöhe ist ebenfalls auf die Zone V anzuwenden.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen sind bis zu 20% der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 3 m über der Dachfläche zulässig.

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.

In der „Zone V“ ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Überbauung, siehe dazu Ziffer 1.1.4 und 1.11.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

1.5 Mindestmaße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks beträgt allgemein 1.200 qm. Im Bereich der Achse 210 (= Planstraße E) beträgt die Mindestgröße eines Baugrundstücks 900 qm (s. Kennzeichnung im Lageplan)

1.6 Flächen für Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind 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 2.7)

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind zulässig. Die Tiefgarage ist mit einer mindestens 0,4 m dicken Erdauflage zu überdecken und zu bepflanzen.

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

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einem Abstand von mind. 5,0 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen (flächenhaftes Pflanzgebot a7/pfg7), dies gilt nicht für Flächen für Aufschüttungen und Abgraben nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB (s. Ziffer 1.15).

Im Einfahrtsbereich sind bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind einem Abstand von mind. 0,5 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Einfahrtsbereich

Bei Grundstücken, die eine Frontlänge bis zu 30 m besitzen, darf die Breite der Zu- und Abfahrten zusammen 8,0 m nicht überschreiten. Je weitere angefangene 30 m Straßenfrontlänge kann eine weitere Zu- und Abfahrt mit maximal 8,0 m Breite als Ausnahme zugelassen werden.

1.9 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung Elektrizität: Unterbringung einer Trafostation für das Gewerbegebiet

1.10 Flächen für die Abfallbeseitigung und Abwasserentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung: Regenüberlaufbecken (RÜB), einschließlich Wartungshaus.

Zweckbestimmung Abfallbeseitigung: Die Fläche dient der Unterbringung der notwendigen Wertstoffcontainer ~~des dualen Systems~~.

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

$I_{r_{1+2}}$ = Mit Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Gemeinde und für die zuständigen Versorgungsunternehmen.

Die mit Leitungsrecht belegten Flächen haben eine Breite von max. 4,0 m.

Den Versorgungsunternehmen ist bei Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Zugang zu den Kanalschächten zu gewähren. (Grunddienstbarkeit + Baulast)

Der bestehende Kanal kann mit Ausnahme der Kanaldeckel (-Schächte) überbaut werden. Eine Lastabtragung der baulichen Anlagen auf den Kanal ist nicht zulässig.

Die im Hinweisblatt „Überbauung städtischer Abwasserkanäle – Forderungen der Stadt Waiblingen“ (Anlage 7 zur Begründung) genannten Forderungen sind zwingend einzuhalten.

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

Die öffentliche Grünfläche dient dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe und der planungsrechtlichen Sicherung des regionalen Grünzugs. Sie ist zu unterhalten und darf weder versiegelt noch unterbaut (mit Ausnahme des notwendigen Regenüberlaufbeckens: RÜB) werden.

In der öffentlichen Grünfläche sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote und –bindungen) geplant.

Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste Ziffer 5.11) zu verwenden.

1.13 Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB i.V. mit Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können vollständig innerhalb des Plangebiets untergebracht werden. Geplant sind insbesondere die Anlage von Hecken, lockeren Gehölzpflanzungen, Baumpflanzungen und einer Streuobstwiese sowie großflächige Extensivierung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen. Um die Maßnahmen realisieren zu können werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. (A1 bis A6)

Die Maßnahmen des Lageplanes und des Textteils – Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften in Kapitel VII des Grünordnungsplans "Erweiterung Eisental" Stadt Waiblingen vom 25.09.2006 sind planungsrechtliche Festsetzungen dieses Planes (§ 9 Abs. 1a BauGB) und somit verbindlich.

Extensivierung

Der Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahmen liegt bei der der großflächigen Extensivierung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen. Diese Maßnahme ist auf den Ausgleichsflächen A 1, A 3 und A 4 (Öffentliche Grünfläche) durchzuführen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die in der öffentlichen Grünfläche in den Ausgleichsflächen A 1, A 2 und A 4 liegen, sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. (Vorschlagsliste Ziffer 5.11)

Anlage von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung von Bäumen in den Ausgleichsflächen A 1 (Baumreihe entlang der Erschließungsstraße und Hecken entlang des Fuß- und Radweges), A 2 (Streuobstwiese) und A 4 (Baumreihe entlang des Radwegs).

Gebietsrandeingrünung:

A 5: Pflanzung von mindestens 55 Laubbäumen als Hochstämme am nördlichen und östlichen Rand der Bebauung, Unterpflanzung: Ansaat mit Gras-Kräuter-Mischung, Nutzung als zwei bis dreischürige Wiese.

A 6: Lockere Gehölzpflanzung am südlichen Rand der Bebauung: Pflanzung von lockeren Gehölzgruppen aus Sträuchern, Heistern, hochstämmigen Bäumen, Unterpflanzung als Wiese.

1.14 Pflanzgebot i.V. Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

flächenhaftes Pflanzgebot a 7 / pfg 7: Pflanzung eines Spitz- oder Berg-Ahorns (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*) als Hochstamm je angefangene 15 m Grundstücksgrenze, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt. Unterpflanzung als Wiese oder mit bodendeckenden Stauden bzw. Laubsträuchern. Die Pflanzungen können auf das Pflanzgebot a 10 / pfg 10 (s. Ziffer 2.3) angerechnet werden.

Mindestanforderungen sind, ein Stammumfang von min. 18. – 20 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen.

Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum (a 8 / pfg 8): Pflanzung von Spitz- oder Berg-Ahornen (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*) als Hochstämme im Bereich der Wendepalten (je 1 Stück) und der Pflanzbeete innerhalb des Gewerbegebiets.

Mindestanforderungen sind, ein Stammumfang von min. 18. – 20 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen.

Die Maßnahmen des Lageplanes und des Textteils – Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften in Kapitel VII des Grünordnungsplans "Erweiterung Eisental" Stadt Waiblingen vom 25.09.2006 sind planungsrechtliche Festsetzungen dieses Planes (§ 9 (1a) BauGB) und somit verbindlich.

1.15 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.

Soweit das bestehende Gelände unter den festgesetzten Höhen der angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen liegt, ist es im Bereich zwischen Hausgrund und angrenzender Erschließungsfläche auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen aufzufüllen. (siehe auch Ziffer 2.8)

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

Im Bebauungsplangebiet sind an den Fassaden der Wohn- und Bürogebäude bei Neuplanungen oder bei baulichen Maßnahmen an den bestehenden Gebäuden aufgrund der Geräuschbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts in Schlafräumen und 40 dB(A) tags in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bekanntgabever-

fahrens 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 Schallschutzuntersuchung des Büros Bender + Stahl, Ludwigsburg (A 4067).

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

Die Dächer sind – zwingend – zu begrünen. Diese ist mit einer mindestens 12 cm dicken Begrünung mit Gras – Kraut – Vegetation auszuführen.
(Ausnahme: Solaranlagen, Ziffer 2.9)

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

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 können mit einer Dachneigung von max. 10° ausgeführt werden und sind – zwingend – zu begrünen. Diese ist mit mindestens einer 6 - 8 cm dicken Begrünung mit Sedum – Vegetation auszuführen.
(Ausnahme: Solaranlagen, Ziffer 2.9)

Pkw-Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind mit Rasengittersteinen auszuführen.

Oberirdische Lkw-Stellplätze sowie Lagerflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen. Auf das Hinweisblatt Nr. 2 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 11.02.2004 „Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III“ wird hingewiesen.

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

Pflanzung von 1 Laubbaum entsprechend der Artenliste je 100 m² unbebauter Grundstücksfläche. Auf Parkierungsflächen ist je 6 Pkw-Stellplätze 1 entsprechender Baum zu pflanzen. Unterpflanzung als Wiese oder mit bodendeckenden Stauden bzw. Laubsträuchern.

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 Höhenlage des Grundstücks

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO)

Die Bereiche/Flächen (a7/pfg7) sind an das Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.

Dies gilt nicht für die nach Ziffer 1.15 zwingend vorgeschriebenen Aufschüttungen oder Abgrabungen.

Abgrabungen des Geländes sind nur bis zur festgesetzten max. EFH (Tiefpunkt) zulässig. (s. dazu auch Ziffern 1.2, 1.8, 1.15 und 2.6)

In den Bereichen, in denen die festgesetzte EFH oberhalb des natürlichen Geländes liegt ist das Gelände zwingend bis mindestens 0,5m unterhalb der festgesetzten EFH anzuschütten/ aufzufüllen. (s. dazu auch Ziffern 1.2, 1.8, 1.15 und 2.6)

2.6 Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO)

Im Bereich der Ausgleichsflächen A 5 und A 6 sind keine Stützmauern zulässig. Höhen-/Geländeunterschiede zur EFH müssen mittels einer Böschung (Steigung max. 1:1,5) überwunden werden. (s. Lageplan)

2.7 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 11 LBO)

Werbeanlagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Werbeanlagen für Eigenwerbung sind an Gebäudefassaden oder als selbständige bauliche Anlagen zulässig. An Gebäudefassaden dürfen sie 2/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen 1,5 m Höhe nicht überschreiten.

Je Grundstück sind maximal zwei selbständige Werbeanlagen zulässig. Die selbständigen Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbung mit Kastenkörpern über 1,0m Höhe (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.

2.9 Solaranlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 LBO)

Auf den Dächern ist eine Solarenergienutzung zulässig. Dachdeckungen, auf denen keine Anlagen zur Solarenergienutzung aufgebracht werden, sind –zwingend– zu begrünen (s. dazu Ziffer 2.1 und 2.3).

2.10 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 wird folgender Bebauungsplan aufgehoben:

- Bebauungsplan „Eisental“ vom 26. August 1970, Verfahrens-Nr. 02.03/0

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das Bodendenkmal „Römische Töpferei“ im Gewann Bildstöckle. Mit weiteren Funden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss gerechnet werden. Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

4.2 Wasserschutzgebiet § 9 Abs. 6 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum großen Teil in der Schutzzone III und zu einem kleinen Teil in der Schutzzone II des rechtsgültigen Wasserschutzgebiets LfU-Nr. 105 für die Pumpwerke 2 und 3 der Stadt Waiblingen (Rechtsverordnung des Landratsamts Waiblingen vom 02.06.1964 Ergänzung der vorgenannten Rechtsverordnung vom 24.03.1965). Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Auf die Beschränkungen und Verbote der RVO wird ausdrücklich hingewiesen.

4.3 Regionaler Grünzug

Die Grünzäsur Nr. 2 „Waiblingen Mitte/Beinstein“ nach Plansatz 3.1.2 (Z) Regionalplan Stuttgart wird aufgrund des positiv beschiedenen Zielabweichungsverfahrens bei der nächsten Fortschreibung der Planung angepasst.

4.4 Biotop nach § 32 NatSchG (früher: 24a-Biotop)

Zwischen der L 1193 und dem ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Südosten besteht ein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop (früher: 24a-Biotop). 24a –Kartierung: 7121-119-0450 Feldgehölz, „Mittleres Eisental“ mit einer Fläche von ca. 0,3 ha.

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 das Tiefbauamt 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/cm²) 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. Entlang der Erschließungsstraßen sind bevorzugt Spitz-Ahorn und Berg-Ahorn zu verwenden. Schneebeere (*Symphoricarpos*-Sorten) und vergleichbare fremdländische Arten sind innerhalb einer Naturschutz-Ausgleichspflanzung gemäß § 29 NatSchG nicht zulässig, schwachwüchsige Sorten der Gehölze sind darin zulässig, auf gefüllte Blüten ist darin zu verzichten. Nach Möglichkeit ist autochthones Pflanzgut zu verwenden (Nachweis!).

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

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*).

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 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, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume und ähnliches *
erf. R' _{w,res} 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 überschritten. 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 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.

5.13 Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.

5.14 Allgemeine Angaben zur Gründung von Bauwerken

Gutachten 24204 / Voigtmann: Kapitel 7.2

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

5.15 Schutz der Gebäude gegen Grundwasser

Gutachten 24204 / Voigtmann: Kapitel 7.4

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 25.09.2006/ Ergänzungen vom 14.12.2006

Dezernat III
- Referat Stadtentwicklung -

gez. B. Priebe
.....
B. Priebe, Bürgermeisterin

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	02.10.2003
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	16.10.2003
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am	16.10.2003
Darlegung und Erörterung der Planung	vom	24.10.2003
	bis	21.11.2003
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	24.11.2003
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom	22.10.2003
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	25.11.2004
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	02.12.2004
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	09.12.2004
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	13.12.2004
	bis	17.01.2005
erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB	am	19.10.2006
erneuter Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	26.10.2006
erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	27.10.2006
erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	06.11.2006
	bis	05.12.2006
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	25.01.2007
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	01.03.2007
In Kraft treten	am	01.03.2007

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, 30.01.2007

gez. B. Priebe
.....
B. Priebe, Bürgermeisterin