

**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften
„Kindertageseinrichtung Krautgässle“**

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Osten durch das Flurstück 4407/1, Gehbahn/Radweg Straße „An der Talaue“
- im Süden, auf der Südseite eines neu anzulegenden Fußweges
- im Westen durch den geschwungenen Weg parallel zur Rems und eine neu zu definierende Linie parallel zum bisherigen Weg
- und im Norden parallel zum Weg zur Bushaltestelle.

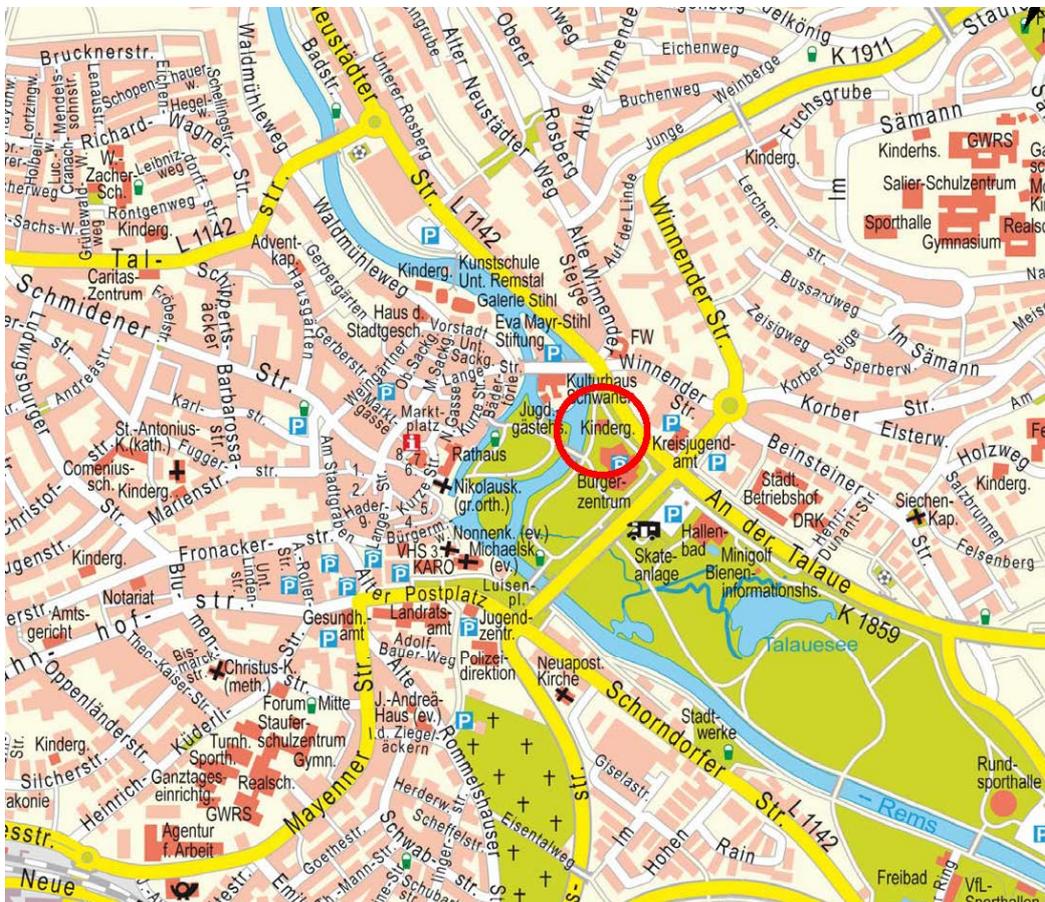
Verbindlich für die Umgrenzung des Plangebietes ist die Abgrenzung in der Planzeichnung.

Planbereich 06.01

Textliche Festsetzungen

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand 27.06.2016 und redaktionellen Änderungen vom 07.10.2016



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)

1.1.1.1 GBD = Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Kindertageseinrichtung

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 Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Firsthöhe (FH =HbA) festgesetzt.
Die zugeordnete Verkehrsfläche ist die Straße „An der Talaue“.

Die min. EFH Höhe (Höhe Oberfläche Fertigfußboden Erdgeschoss) wird auf min. 221,8 müNN festgesetzt. Die zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht unterschritten werden.

Anmerkung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die Hochwasserschutzzone HQ 100 an. Das HQ 100 wird mit 221,3 müNN angenommen. Mit der Festlegung der EFH auf 221,8 müNN wird ein Freibord von 0,5 m festgesetzt.
Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden.

HbA = Höhe der baulichen Anlage siehe Planeinschrieb.

HbA= Die maximale Gebäudehöhe ist die Firsthöhe (oberer Abschluss des Gebäudes). Bei Flachdächern oder Pultdächern wird die max. Gebäudehöhe (GH max = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Dachhaut oder der Oberkante Brüstung / Attika) als Höchstmaß über der jeweils zugeordneten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante fertiger Straßenendbelag), gemessen in der Mitte des Gebäudes, festgesetzt.

Es sind max. 2. Vollgeschosse zulässig.

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 4,0 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind. Haustechnische Anlagen sind vollständig einzuhausen.

Für Solaranlagen gelten die Regelungen unter Ziffer 2.10

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

Bei Pultdächern sind Solaranlagen parallel zur Dachhaut einzubauen.

1.2 Bauweise

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

○ = 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 überbaute Grundstücksflächen und Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Spielflächen, 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:

- Terrassen
- Kinderspielgeräte
- Zisternen
- Pergolen bis zu einer Grundfläche von max. 20 qm zulässig
- Geschirrhütten sind nur bis zu einer Grundfläche von max. 6,5 qm zulässig
- Bereitstellungsflächen für Müll- und Wertstoffcontainer inkl. Einfriedigungen in den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (vgl. Ziffer 2.4)
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter (vgl. Ziffer 2.4)
- Einfriedigungen (vgl. Ziffer 2.6)
- Stützmauern (vgl. Ziffer 2.6)
- Abstellplätze für Fahrräder (vgl. Ziffer 5.11)

1.5.2 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen die nicht unter Ziffer 1.5.1 genannt sind, sind nicht zulässig.

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.

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

siehe Planeinschrieb:

- Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung
- Einfahrtbereich:
Nur in dem in der Planzeichnung besonders festgesetzten Bereich sind Ein- und Ausfahrten zugelassen (siehe Planeinschrieb).
- Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der Verkehrsflächen 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

Schmutzwasser und Oberflächenwasser sind im Trennsystem abzuleiten.

Niederschlagswasser von Dachflächen, Wegen und Stellplätzen ist zurück zu halten. Soweit es die geologischen Verhältnisse ermöglichen sind Oberflächenwasser zu versickern und zu verdunsten. Ein entsprechender Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu führen.

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

1.8.2 Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Stellplätzen, Zufahrten, Wege

Die Beläge von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Stellflächen 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 Stadt Waiblingen, der Versorgungsunternehmen und der deutschen Telekom

Gflr2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke Waiblingen

Die im Lageplan dargestellten Trassen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (gflr) belastet sind dürfen nicht bebaut und bepflanzt oder mit ortsfesten Spielgeräten bebaut werden und müssen dem begünstigten Versorgungsunternehmen 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 0,50 m zulässig.

Abgrabungen können ausnahmsweise über eine Höhe von max. 0,5 m zugelassen werden. Abgrabungen in den Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind, sind unzulässig.

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen unzulässig.

1.11 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im Plangebiet sind die südwestlichen Dachflächen der Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu mind. 50 % mit Solaranlagen zu versehen.

1.12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung Von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.12.1 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

PFG 1 - Pflanzgebot „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. 5.8). Giftige Pflanzen sind nicht zu verwenden.

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

1.12.2 Pflanzbindung

(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

PFB 1 Pflanzbindung „Erhalt von Bäumen“

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor mechanische Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor dem Befahren zu sichern. Ist ein Baum abgängig, ist dieser gleichwertig zu ersetzen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen getroffen (siehe Planeintrag). Die relevante Lärmquelle ist die Straße „An der Talau“.

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Bebauung wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 berechnet und dargestellt. Danach liegt das Plangebiet maximal im Lärmpegelbereich V.

„Maßgeblicher Außenlärmpegel“, Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ (Gesamtpegel tags +3 dB(A)) in dB(A)	Erf. R'W, res des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen, in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
I	Bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50
VII	über 80	*

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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 überschritten werden, sind Festverglasungen vorzusehen.

Es ist darauf zu achten, dass lärmgeschützte Außenbereiche geschaffen werden.

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 Kindergarten Krautgässe“, Projekt-Nr. 1850/1 – 16. Juni 2016 vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine +Jud, Stuttgart.

1.13 Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 - Vermeidungsmaßnahme

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

Maßnahme 2 - Vermeidungsmaßnahme

Rodung von vorhandenem Gehölz ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig. Bei der Fällung der Bäume ist eine ökologische Baubegleitung zu sichern.

Maßnahme 3 – Vermeidungsmaßnahme

Der Abbruch der vorhandenen Gebäude ist nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar aufgrund eines vorhandenen Männchen-Zwischenquartiers von Zwergfledermäusen zulässig.

Maßnahme 4 – vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

Für den Verlust eines Männchen-Zwischenquartier von Zwergfledermäusen in dem bestehenden Kindergartengebäude, sind drei Großraum-Flachkästen für Fledermäuse an Gebäuden in der nahen Umgebung anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die CEF-Maßnahme wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher beschrieben (*siehe auch redaktionelle Änderung in den Hinweisen Punkt 5.2*).

Mittels eines mehrjährigen Monitoring ist die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen zu überprüfen und zu dokumentieren.

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 ein.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

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

Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie in Ziffer 1.8.2 beschrieben auszuführen.

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

Je 100 m² unbebauter nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein regional-typischer heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Pflanzvorschläge siehe Ziffer 5.8)

Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freianlagen und Spielanlagen einzureichen. Das Pflanzen von Giftpflanzen ist auszuschließen (Vorschlag Pflanzliste-Ziffer 5.8).

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

Auf dem Baugrundstück ist ein Standplatz für Abfallbehälter nachzuweisen. Dieser ist 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 einer Höhe von max. 50 cm zulässig.

Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.

Abgrabungen sind max. bis 0,5 m zulässig,

Kombinationen aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

In Flächen die mit einem Geh-, fahr- und Leitungsrecht belastet sind, sind Abgrabungen unzulässig.

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

Auf dem Baugrundstück sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Geländeunterschiede durch Böschungen (1:2,5) auszugleichen.

Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 50 cm zulässig.

Innerhalb des HQ100 sind Stützmauern und Aufschüttungen unzulässig.

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)

Es ist maximal eine Werbeanlage am Ort der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich und bis zu einer Länge von 3,00 m zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Die Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 40% der Fassadenbreite in Anspruch nehmen. Die Höhe der Werbeanlage bzw. der 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)

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie vorzusehen (siehe Ziffer 1.1.3). 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, sofern sie nicht parallel zur Dachhaut

eingebaut werden. 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.

2.11 Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Anzahl der herzustellenden PKW-Stellflächen und Abstellflächen für Fahrräder richtet sich nach der gültigen VwV zur LBO.

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 ist der Bebauungsplan 06.01/02 vom 17.07.1980 aufzuheben.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an das Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Rems. Es ist daher zwingend erforderlich, die Erdgeschossfußbodenhöhe der Neubebauung (EFH) über die Wasserspiegellage eines HQ 100 anzuheben. Ein Sicherheitszuschlag (50 cm Freibord) gegenüber dem HQ 100 (221,3) ist erforderlich.

Hinweis:

Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden. *Der Bebauungsplan befindet sich im HQ extrem.*

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 Hochwasserrisiken 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.

4.2 Leitungsbestand - nachrichtliche Übernahme

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde der Leitungsbestand (Stadt Waiblingen, Abwasserbetrieb, Stadtwerke Waiblingen, Telekom) nachrichtlich übernommen. Die Flächen wurden im Bebauungsplan mit einem Geh, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

5 Hinweise:

5.1 Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

5.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Merkblatt Artenschutz "3-Stufenmodell" wurde in einer Artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung abgearbeitet. Es ergaben sich nach der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung Forderungen zu ergänzenden Untersuchungen zu Vögeln und Fledermäusen.

Die Belange des Artenschutzes insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurden in die Festsetzungen aufgenommen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büro Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch die geplante CEF-Maßnahme ist ein Fledermausquartier zu ersetzen. Damit sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu verhindern. Über das Anbringen von 3 Spaltenquartieren sollen je 2 Standorte für jeweils 5 Ersatzquartiere in naher Umgebung zum derzeitigen Standort mit folgenden Fledermauskästen entwickelt werden:

2 x Flachkasten Typ 1FF

1 x Flachkasten Typ 1 FFH

2 x Fledermaus-Großraumhöhle Typ 2FS

Diese 2 Standorte werden bestückt um die Nutzung der Quartiere zeitnah zu gewährleisten (Das Quartierspotential ist nicht nur zu ersetzen, es muss auch genutzt werden).

5.3 Grundwasserschutz

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

5.4 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.

5.5 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.

5.6 Altlasten

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

5.7 Besondere Maßnahmen und Hinweise zum Baugrund und Grundwasser, Hochwasserlage

Im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens wurde 1996 ein Baugrundgutachten erarbeitet. Auf das Gutachten wird hingewiesen.

Schichtaufbau des Untergrundes:

In den Bohrungen fanden sich zuoberst künstliche Auffüllungen. Sie bestanden unter den befestigten Flächen aus Ton-Schluff-Gemischen mit unterschiedlichen Anteilen an Kalksteinstücken und Ziegelresten. Lokal enthielten sie auch organische Beimengungen. Die bindigen Anteile sind größtenteils der Bodengruppe TM (nach DIN 18196) zuzuordnen. Die Mächtigkeit der künstlichen Auffüllungen betrug 0,9 m in B 2 und 2,9 m in B 1. Unter den künstlichen Auffüllungen folgten Talablagerungen der Rems. Im oberen Bereich handelte es sich um weichen, zum Teil breiigen Auelehm (Ton, schwach bis stark schluffig, zum Teil sandig, zum Teil schwach organisch) der nach DIN 18196 den Bodengruppen TM und TL zuzuordnen ist. Unter dem Auelehm wurden sandigkiesige Remsablagerungen mit einer Mächtigkeit von 0,9 m (B 2) und 1,7 m (B 1) erschlossen. Es handelte sich um die Bodengruppen SU und SU, teilweise auch um die Gruppe GU nach DIN 18196.“ (siehe Baugrundgutachten des Baugrundinstitut Prof. Dr.-Ing. E. Veas GmbH vom 11.03.1996, Seite 5 ff)

Der Wasserspiegel der Rems liegt im Planungsbereich als Höchstwert (hundertjähriges Hochwasser – HQ 100) bei HW = 221,3 m ü. NN. *Es wurde eine EFH von 221,8 m ü NN festgesetzt (50 cm Freibord). Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im HQ extrem. In der weiteren Planung ist die Bau- und Risikovorsorge für höhere als das HQ 100 betreffende Hochwasserlagen zu berücksichtigen.*

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.

5.8 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. Zum Baugesuch ist ein Pflanzplan zu erstellen. Das Pflanzen von Giftpflanzen ist auszuschließen.

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
Sommer- und Winterlinde (*Tilia platyphyllos* und *Cordata*) zusätzlich sowie
Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Sträucher:

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

Hasel (*Corylus avellana*),

Schlehe (*Prunus spinosa*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*),
Strauch-Rosen versch. Sorten (*Rosa canina*, *R. glauca*, *R. multiflora*, *R. nitida*).

5.9 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.

Die Schutzbedürftigkeit eines Gebietes ergibt sich in der Regel aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Für das Plangebiet „Kindertageseinrichtung Krautgässle“ ist die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. In der DIN 18005 sowie in der 16. BImSchV sind keine Angaben zur Schutzwürdigkeit von Gemeinbedarfsflächen oder Kindergärten bzw. Kindertagesstätten angegeben. Nach der DIN 18005 gelten für sonstige Sondergebiete, wenn diese schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart tags zwischen 45 und 65 dB(A) und nachts zwischen 35 und 65 dB(A). Im vorliegenden Fall wird zur Beurteilung der schalltechnischen Situation für die Abwägung im Bebauungsplanverfahren die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes und die eines Mischgebietes herangezogen. Darüber hinaus werden, aufgrund der in etwa vergleichbaren Nutzung, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Schulen zugrunde gelegt.

Auf die Schalltechnische Untersuchung Projekt 1850/1 vom 16. Juni 2016 des Ingenieurbüros für Umweltakustik 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. *Für die Auslegung der Außenbauteile der geplanten Bebauung wurden im zeichnerischen Teil Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 definiert. Deren Einhaltung ist im Bebauungsplanverfahren nachzuweisen.*

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

5.10 Höhen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.

5.11 Ver- und Entsorgungsleitungen

In den Flächen zur Sicherung von Geh-Fahr- und Leitungsrechten befinden sich Leitungen des Entwässerungsbetriebes der Stadt Waiblingen, der Stadtwerke Waiblingen und der Deutschen Telekom. Die mit Geh-Fahr- und Leitungsrechte belasteten Flächen sind von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern, von Bebauung und von Spielgeräten freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein.

Vor Baubeginn sind bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen die jeweils erforderlichen Grabegenehmigungen rechtzeitig einzuholen.

5.12 Die einschlägigen Hinweisblätter des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu beachten (www.rems-murr-kreis.de – siehe auch Anlagen zum Bebauungsplan).

Den Anlagen wurde der aktuelle Stand des Hinweisblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ vom 01.06.2016 hinzugefügt.

5.13. *Redaktionelle Änderungen sind im Text kursiv geschrieben.*

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 G. v. 20. September 2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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: Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010, letzte Änderung : mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBL. S. 501)
- 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	21.04.2016
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	28.04.2016
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	21.07.2016
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	28.07.2016
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	26.07.2016
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	08.08.2016
	bis	16.09.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	
In Kraft treten	am	

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