Gemeinde Weingarten

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung der Neuen Bahnhofstraße"

Fassung zur Satzung

Auftraggeber:

Gemeinde Weingarten
Marktplatz 2

76356 Weingarten

Ausfertigung:

Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren im Textteil sowie die Übereinstimmung der zeichnerischen und textlichen Darstellung dieses Planes mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom ..... werden bestätigt.

Gemeinde Weingarten, den

Eric Bänziger, Bürgermeister

MODUS CONSULT
Dr.Ing. Frank Gericke - Karlsruhe
Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

Bearb.: EV

Gez.: jk, ev 19.01.2017

Karlsruhe, den

Dr.-Ing. F. Gericke

Inkrafttreten § 10 BauGB:

Der durch Beschluss des Gemeinderats vom ..... als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Weingarten, den

Legende

I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Mischgebiet



Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6	Grundflächenzahl (Beispiel)
Wh_{max} 4,5 m	maximale Wandhöhe (Bespiel)
II	maximal zulässige Vollgeschossanzahl (Beispiel)

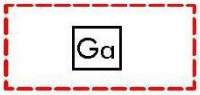
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze
a	abweichende Bauweise
D	nur Doppelhäuser zulässig

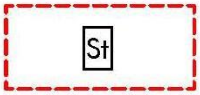
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)



Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen



Garage



Stellplätze



Mülleinhausung

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



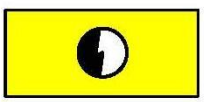
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung: Parkplatz

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

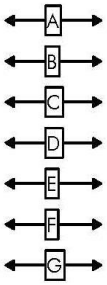
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlage "Elektrizität"

im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs A

Schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs B

Schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs C

Schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs D

Schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs E

Schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs F

Schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs G

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Lärmschutzwand)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung: Baum

Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtl. Bauvorschriften

Abgrezung unterschiedlicher Nutzungen

Stützmauer (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

15° - 45° — zulässige Dachneigung (Beispiel)

SD / WD/ FD — zulässige Dachform (SD: Satteldach, WD: Walmdach, FD: Flachdach)

Firstrichtung

III. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Auf Teil A-4 (Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen) wird hingewiesen

15.00 — Vermaßung in Meter

3139 — Flurstück (lt. kataster)

Flächen für Bahnanlagen

D — Denkmalschutz, vgl. Abschnitt A-4 (Hinweise nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen)

Verkehrsflächengestaltung

Tunnel- bzw. Brückenbauwerk

Aufbau der Nutzungsschablone (Beispiel)

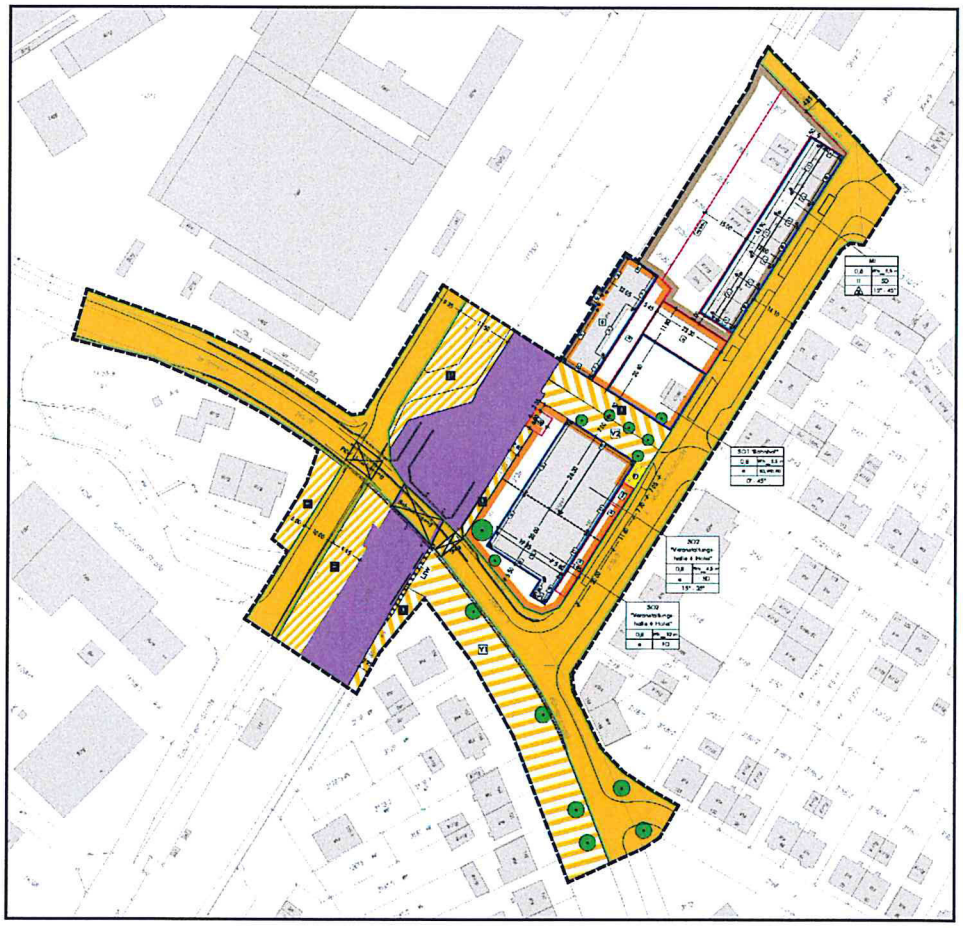
	MI		Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	0,6	Wh_{max} 6,5 m	Maximale Wandhöhe
Zahl der Vollgeschosse	II	SD	zulässige Dachform
Bauweise	D	15° - 45°	Dachneigung

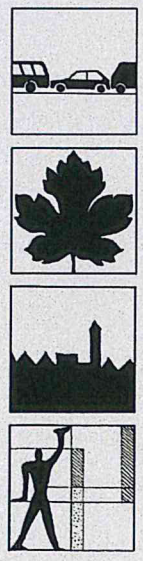
	SO2 "Veranstaltungshalle + Hotel"		Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	0,8	Wh_{max} 4,5 m	Maximale Wandhöhe
Bauweise	a	SD	zulässige Dachform
	15° - 45°		Dachneigung

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße"

- Fassung zur Satzung -





Karlsruhe
Juli 2017

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße"

- Fassung zur Satzung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgbm.)

Dipl.-Ing. Erasmia Vlatsa

B.Sc. Jessica Klumpp

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe
Dr.-Ing. Frank Gericke
Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b
76227 Karlsruhe
0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Weingarten (Baden)
im Juli 2017

Inhalt

Teil A Bestandteile

A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2 Örtliche Bauvorschriften
A - 3 Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text)
A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
B - 3 Umweltbericht

Anlagen

B - 4 Kenndaten der Planung
B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6 Fachbeitrag Schall
B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße"

Teil A - 1
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

MI = Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 4 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,

- Geschäfts- und Bürogebäude,

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind die nach § 6 Abs. 2. Nr. 5 bis 8 BauNVO beschriebenen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässig sind ebenso die nach § 6 Abs. 3 beschriebenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

Ebenso nicht zulässig sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

SO1 "Bahnhof" = Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Bahnhof"

Im Sondergebiet SO1 "Bahnhof" sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Kiosk
- Schank- und Speisewirtschaften
- Überdachungen von Fahrradabstellanlagen.

SO2 "Veranstaltungshalle + Hotel" = Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungshalle + Hotel"

In dem Sondergebiet SO2 "Veranstaltungshalle + Hotel" folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften mit Freibereich,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tanzdiskotheken.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (A-3) festgesetzt. Im **SO1** und **SO2** ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl mit Erschließungsflächen, Stellplätzen und Terrassen-/Platzflächen bis 1,0 zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des **MI** sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 18 BauNVO)

Die maximale Wandhöhe ist durch Planeinschrieb (A-3) festgesetzt. Das zulässige Maß der Wandhöhe (Wh) wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss - Rohfussboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zum oberen Wandabschluss bei Flachdächern.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

Für neu zu errichtende Gebäude beträgt die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoss - Rohfussboden) max. 0,80 m. Die Sockelhöhe wird gemessen (in Gebäudemitte) von OK Hinterkante öffentliche Verkehrsfläche.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Bauweise

MI:
Doppelhäuser in der offenen Bauweise **o** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

SO1 „Bahnhof":
Einzelhäuser in der abweichenden Bauweise **a** gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO; in der abweichenden Bauweise darf auf max. drei Seiten auf die Grundstücksgrenze gebaut werden ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten.

SO2 „Veranstaltungshalle + Hotel":
Einzelhäuser in der abweichenden Bauweise **a** gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO; in der abweichenden Bauweise darf ohne Längenbegrenzung auf max. zwei Grundstücksgrenzen gebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im **MI** sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im **SO2 „Veranstaltungshalle + Hotel"** ist ein gastronomischer Freibereich (Biergarten mit Terrasse) zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und §14 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Im gesamten Plangebiet können Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudefassade anzubringen.

1.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "V1" (Verkehrsberuhigter Bereich) sind Parkplätze, Fahrradabstellplätze, Grundstückszufahrten, Grünflächen, Lärmschutzanlagen und Flächen für Umspannstationen zulässig. In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "V2" (Verkehrsberuhigter Bereich) sind Grundstückszufahrten, Grünflächen und Flächen für Umspannstationen zulässig.

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "P" (öffentliche Parkplätze) sind Parkplätze, Fußwege und Grünflächen zulässig.

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "F" (Fußgängerbereich) sind Fußwege, Radwege, Lärmschutzanlagen, Überdachungen und Grünflächen zulässig.

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen sind Stationsplätze zur Versorgung mit Strom zulässig. Innerhalb der Fläche sind Fußwege zulässig.

1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung "LSW" (Lärmschutzwand) östlich der Bahnanlagen sind bahntechnische Einrichtungen in Form einer schienenseitig hochabsorbierenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,0 m über Schienenoberkante zulässig.

1.8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm

(1) Bei der Neuerrichtung von Gebäuden und im Falle genehmigungspflichtiger Änderungen an bestehenden Gebäuden sind am ehemaligen Empfangsgebäude sowie am Hotelgebäude an den bahnzugewandten Nord-, West- und Südfassaden – öffenbare Fenster besonders schutzbedürftiger Schlafräume im Sinne der DIN 4109 unzulässig.

Ausnahmsweise kann an den lärmbeaufschlagten Fassaden davon abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Loggien, vorgehängte Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten oder vergleichbare Maßnahmen im belüfteten Zustand gewährleistet wird, dass mit der Maßnahme vor den Fenstern schutzbedürftiger Schlafräume im Sinne der DIN 4109 der Beurteilungspegel des Verkehrslärms den gebietsspezifischen Orientierungswert nicht überschreitet.

(2) In der Planzeichnung sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm festgesetzt. Hierin ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen, die sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung in Verbindung mit der nachfolgenden Tabelle 1 ergeben, zu dimensionieren. Dabei wird zwischen Tag- und Nachtnutzung der schutzbedürftigen Räume unterschieden.

Lärmpegelbereiche (LPB) nach Art der Raumnutzung		
Kennzeichnung der Fassade	Wohnraum in Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büros und ähnliches	Schlafraum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
A	-	LPB III
B	LPB III	LPB III
C	LPB III	LPB IV
D	LPB IV	LPB IV
E	LPB IV	LPB V
F	LPB V	LPB VI
G	LPB VI	LPB VI

Tab. 1: Zuordnung der Fassaden zu den Lärmpegelbereichen

Ausgehend von dem festgesetzten Lärmpegelbereich (LPB) sind auf Basis der folgenden Tabelle 2 die erforderlichen Schalldämmmaße in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 ´Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise´ vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf.$R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohn- und Schlafraum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
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	Einzelfestlegung	50	45

Tabelle 2: Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8,

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Zusätzlich ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen im Plangebiet die Belüftung zu sichern, und zwar:

1. durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
2. oder durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßen- und Schienenverkehrslärm.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1.9.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Im zeichnerischen Teil, Plan A-3, sind Pflanzerhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB für hochstämmige standortgerechte Laubbäume und für Sträucher sowie Pflanzerhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Bei den Bäumen sind mindestens 4 m² große, gegen Überfahren gesicherte Baumquartiere zu verwenden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im **MI** sind zu mindestens 70% als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Pro Grundstücksfläche ist entweder 1 einheimischer Baum oder 2 einheimische Sträucher anzupflanzen. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig. Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Für die Neupflanzungen hat die Auswahl nach der Pflanzauswahlliste (siehe unter Hinweise A-4) zu erfolgen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Begrünung von mind. 5% der Gesamtfläche vorzunehmen.

Bei Pflanzungen parallel zum Betriebsgrundstück der Deutschen Bahn AG, ist die Pflanzauswahl in Abstimmung mit der zuständigen Stelle der Deutschen Bahn AG vorzunehmen.

1.9.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind unzulässig.

Regenrinnen und Regenfallrohre bis zu einer Fläche von max. 20 m² aus unbeschichteten Metallen sind zulässig.

1.9.3 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht mit einer Ausleuchtung von max. 4.000 Kelvin (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Licht) zu verwenden.

Teil A - 2
Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung, Dacheindeckung

Bei der Errichtung der baulichen Anlagen ist bei den Doppelhäusern eine Einheitlichkeit bzgl. Material und Farbe der Dächer, Dachform, Dachneigung, Dachvorsprünge und Dachüberstände, bzgl. Material, Farbe und Gliederung der Fassaden und bzgl. Material und Farbe der Nebenanlagen und Garagen zu gewährleisten.

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk, Holz oder Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften auszuführen.

Bei der Gestaltung der Fassaden und Dächer sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig.

Ebenso sind blendende Materialien unzulässig. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

2.1.2 Dachneigung, Dachform und Firstrichtung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im **MI** sind als Dachaufbauten zulässig:

- Schleppgauben (siehe Anlage 1.1)
- Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser (siehe Anlage 1.2)
- Dreiecksgauben (siehe Anlage 1.3)

Die Summe der einzelnen Gauben kann bis max. 6/10 der Trauflänge betragen. Von der Giebelseite (Ortgang) ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First beträgt mind. zwei Ziegelreihen. In der Dachfläche übereinander liegende Dachgauben sind nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind so auszubilden und zu gestalten, dass sie sich nach Größe, Form und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen. Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen.

Unzulässig sind:

- Lichtwerbung in grellen Farben.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

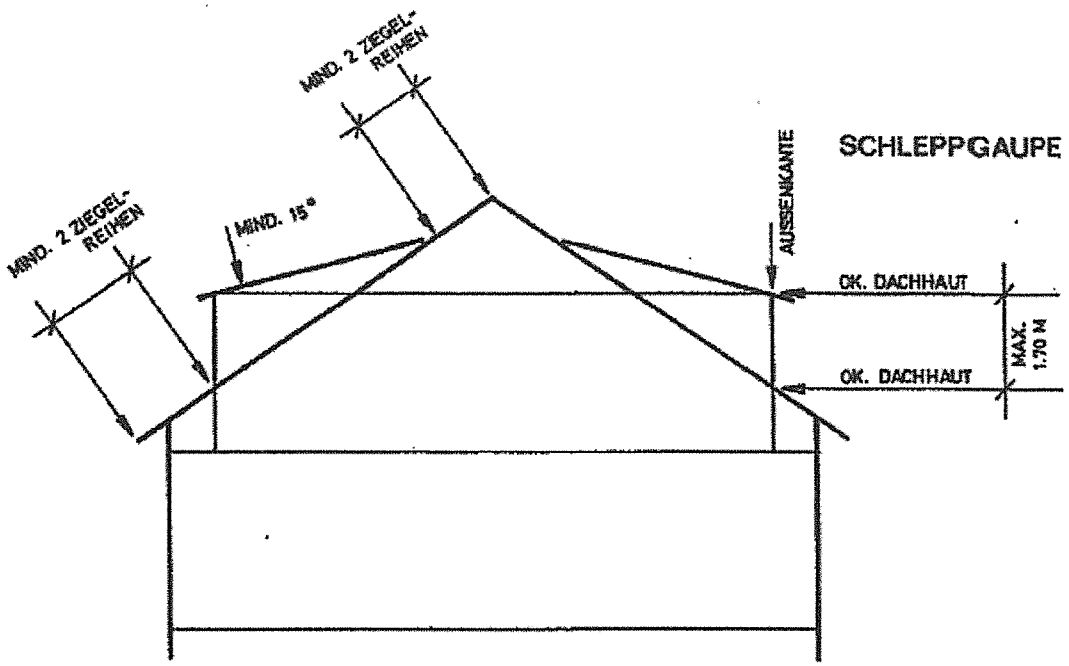
Zulässig sind Einfriedungen, mit festen Materialien und / oder Hecken.

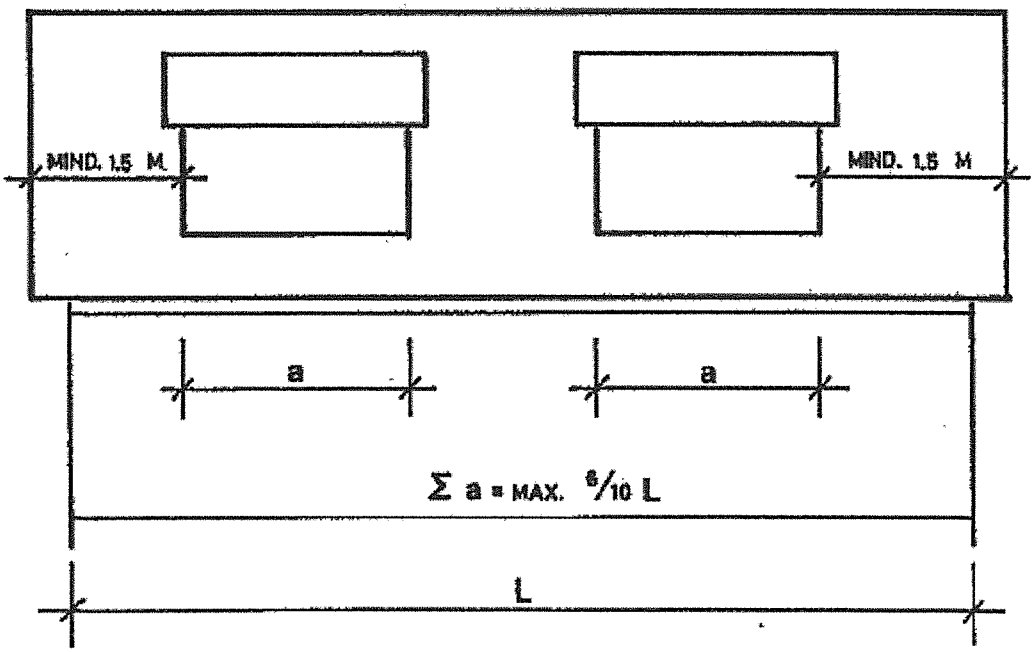
Bei Verwendung von festen Materialien wird die maximale Höhe auf 1,50 m begrenzt.

Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und den Bahnanlagen sind nur Einfriedungen aus Hecken und Hecken mit eingelegtem Metallgeflecht zulässig.

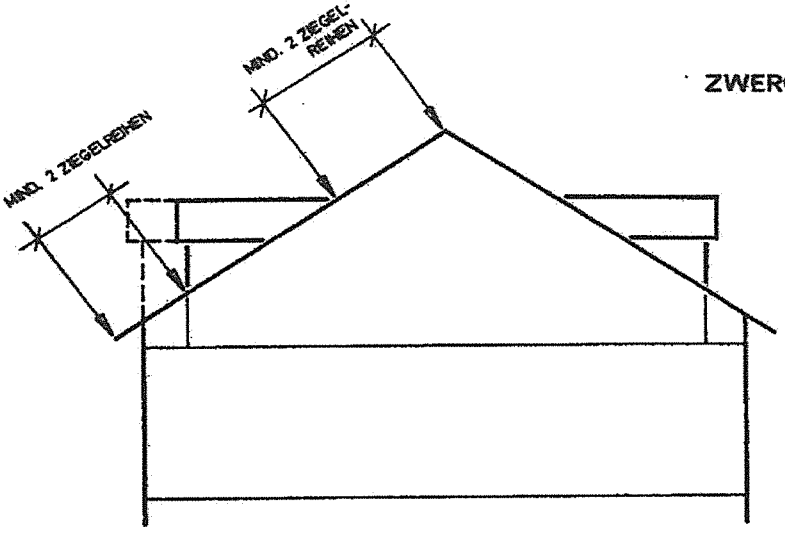
Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen gelten Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg/Schrammbord) bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Bereich.

Anlage 1.1

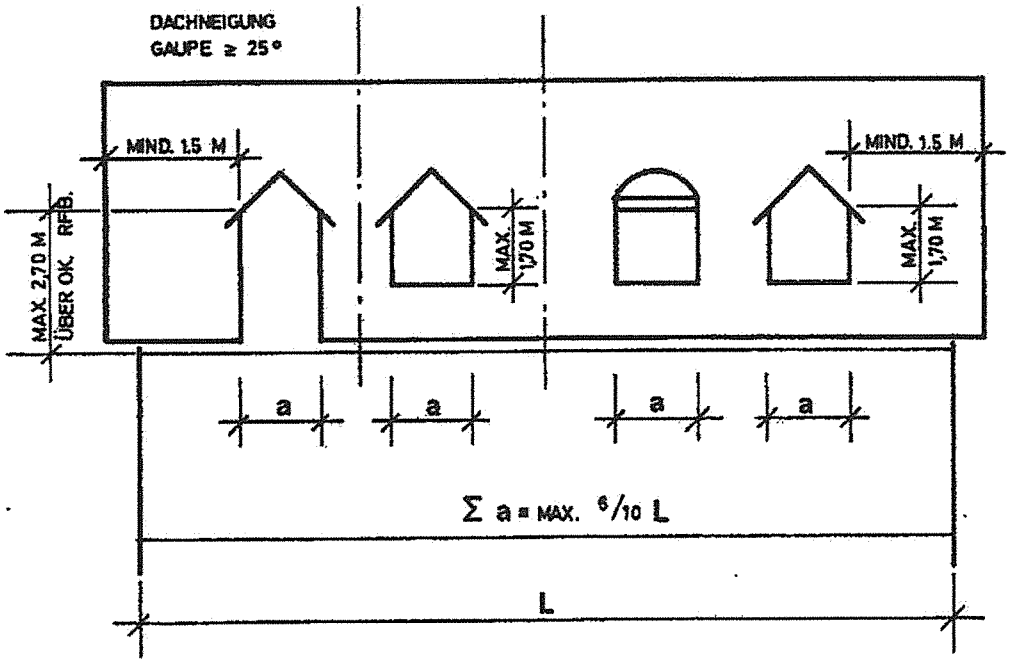

MIND. 2 ZIEGEL-REIHEN
MIND. 2 ZIEGEL-REIHEN
MIND. 15°
AUSSENKANTE
SCHLEPPGAUPE
OK. DACHHAUT
OK. DACHHAUT
MAX. 1.70 M


MIND. 1.5 M.
MIND. 1.5 M
a
a
Σ a = MAX. 6/10 L
L

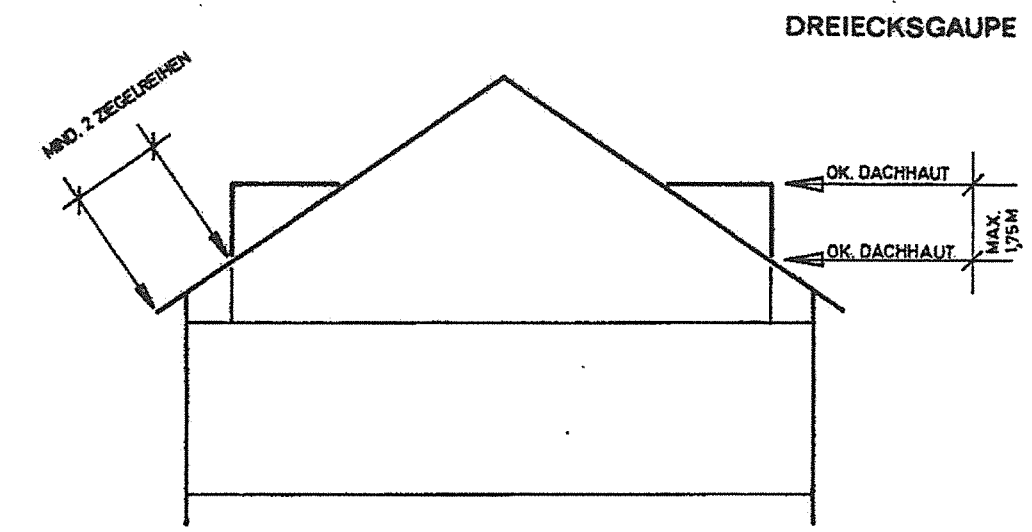
Anlage 1.2

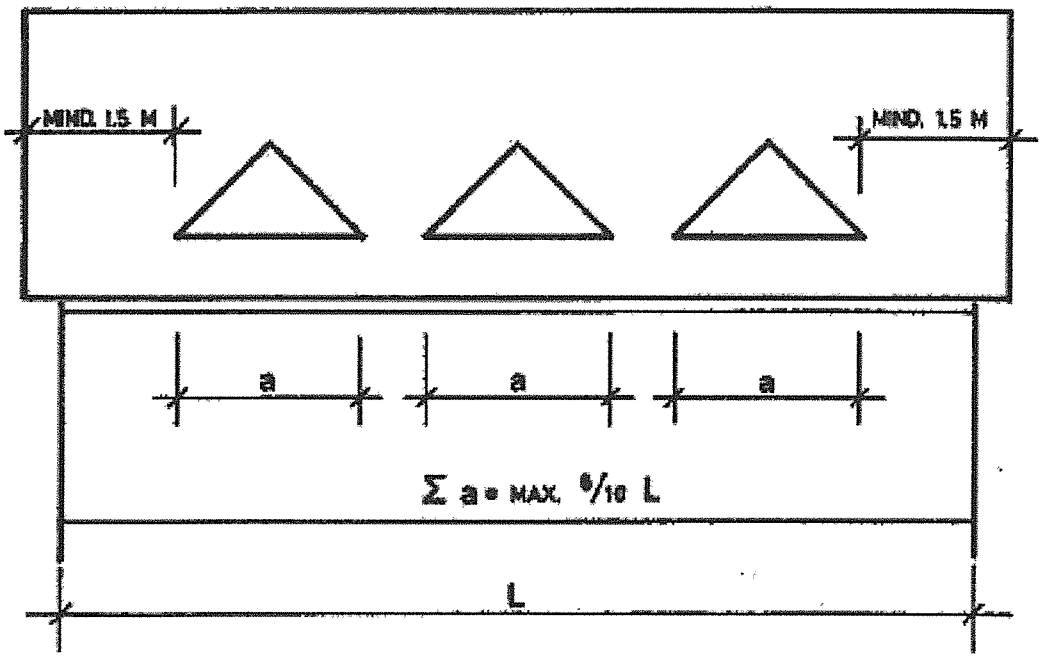


ZWERCHGIEBEL / – HÄUSER
DACHGAUPEN



Anlage 1.3


DREIECKSGAUPE
MIND. 2 ZIEGELREIHEN
OK. DACHHAUT
OK. DACHHAUT
MAX. 1,75 M


MIND. 1.5 M
MIND. 1.5 M
a
a
a
Σ a = MAX. 6/10 L
L

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4
Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Weingarten und des Landkreises Karlsruhe über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Anlagenverordnung VAwS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu bezeichnen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g WHG sind die Anforderungen der Anlagenverordnung VAwS zu berücksichtigen. Das Landratsamt - Umweltamt - und Wasser- und Abfallamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltung usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf. Aufbereiteter Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen darf nur zu Auffüllungen für Erschließungsstraßen verwendet werden.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, verwertbarer Bauschutt muss dem Bauschuttrecycling zugeführt werden. Erdaushub sollte über ein Aushubunternehmen verwertet werden. Sollte der Aushub nicht verwertbar sein, so muss er über die Kreiserdaushubdeponie Karlsbad-Ittersbach entsorgt werden.

Mit schädlichen Stoffen leichverunreinigter Bauschutt kann bei Nichtverwertbarkeit u.U. auf der Hausmülldeponie Bruchsal abgelagert werden. Voraussetzung hirfür ist eine chemische Analyse und ein „Vereinfachter Nachweis (VN)" Größerer Mengen Chemikalienreste müssen über einen Sondermüllentsorger beseitigt werden.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG)

Bodenschutz

<u>Allgemeine Bestimmungen</u>

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial, getrennt nach humosen Oberboden und kultivierfähigem Unterboden, auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerzeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden dürfen nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zu Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

<u>Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden</u>

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben,

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Kampfmittelbeseitigung

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Bahnanlagen

Auf dem Flurstück Nummer 14123 sind Bahnanlagen vorhanden. Diese Fläche wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Denkmalschutz

Das Bahnhofgebäude (Neue Bahnhofstraße 1, Flst. Nr. 14123/4) ist ein denkmalgeschütztes Gebäude gemäß § 2 DschG Baden-Württemberg und ist so im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingezeichnet.

Leitungen

Engie E&P Deutschland GmbH weist vorsorglich darauf hin, dass in dem beplanten Gebiet das Vorhandensein unterirdischer Ölleitungen nicht ausgeschlossen werden kann.

Pflanzliste

Klein- bzw. schmalkronige Straßenbäume:
(beim Bahndamm)

Acer platanoides "Olmstedt"	Schmalwüchsiger Spitzahorn	säulen- kegelförmig, 9 m hoch, 2-3 m breit
alternativ: Quercus robur "Fastigiata"	Säulen Eiche	schmal kegelförmig, 15 m hoch, 4-5 m breit, langsamwüchsig
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Stadt-Birne oder chinesische Birne	schmal kegelförmig, 10-12 m hoch, 3-4 m breit, später Laubfall, nicht fruchtend
Sorbus thuringiaca "Fastigiata"	Thüringische Mehrleere	säulenförmig, 8-10 m hoch, 4 m breit, Blüte und Frucht

Small- bis mittelkronige Straßenbäume
(als Straßenbaum und auf den Parkplätzen)

Tilia cordata "Greenspire"	Linde	kegelförmig, 15 m hoch, 5-8 m breit
alternativ: Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn	kegelförmig, 8-10 m hoch, 5-6 m breit, Herbstfärbung
Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitzahorn	ovale Krone, 12-15 m hoch, 8-10 m breit
Corylus colurna	Baumhasel	kegelförmig, 15-20 m hoch, 8 m breit
Sorbus aria "Magnifica"	Großlaubige Mehlbeere	rundkronig, 6-8 m hoch, 6 m breit, Blüte und Frucht
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schmalkronige Schwedische Mehlbeere	kegelförmig, 10 m hoch, 4 m breit, Blüte und Frucht

Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulen-Hainbuche	kegelförmig, 10-15 m hoch, 5-8 m breit
Liriodendron tulipifera "Fastigiata"	Säulen-Tulpenbaum	schmale Form, ovale Krone, bis 15 m hoch, 3-4 m Breit
Quercus turneri "Pseudoturneri"	Immergrüne Eiche	ovale Krone, 8-10 m hoch, ca. 7m breit

Heckenpflanzen für geschnittene Hecke:
(beim Biergarten)

Carpinus betulus	Hainbuche	sommergrün, Herbstfärbung
alternativ: Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	sommergrün, Blüte, Frucht
Ligustrum vulgare Atrovirens	Schwarzgrüner Liguster, Rainweide	immergrün, Blüte, Frucht
Ligustrum ovalifolium	ovalblättriger Liguster, Rainweide	immergrün, Blüte, Frucht

Bodendecker zur Flächenbegrünung:
(bei den Parkplätzen und als Straßenbegleitgrün)

beschattete Flächen:		
Berberis buxifolia "Nana"	Grüne Polsterberberitze	Blüte orange, immergrün
Euonymus fortunei in Sorten	Spindelstrauch	immergrün
Hypericum calycinum	Johanniskraut	Blüte gelb
Lonicera acuminata	Heckenkirsche	immergrün
Spiraea decumbens	Polster-Spiere	Blüte weiß

Ribes alpinum "Schmidt"	Alpen-Johannis-beere	Blüte hellgelb
Vinca minor	Immergrün	Blüte blau, immergrün
sonnige Flächen		
Chaenomeles japonica in Sorten	Zierquitte	Blüte orange-rot, Früchte
Clematis x jouiniana	Waldrebe	Blüte weiß
Cytisus decumbens	Kissenginster	Blüte gelb
Hypericum androsaemum	Johanniskraut	Blüte gelb
Potentilla fruticosa in Sorten	Fingerkraut	Blüte gelb
Spiraea x bumalda	Strauch-Spiere	Blüte weiß-rosa
Spiraea decumbens	Zwerg-Spiere	Blüte weiß
Spiraea japonica	Japanischer Spier-strauch	Blüte rosa-rot

Kletterpflanzen zum Herabhängen:
(Pflanzflächen oberhalb der Unterführung)

Clematis montana "Rubens"	Berg-Waldrebe	Blüte rosa, reichblü-hend
Clematis tangutica	Gold-Waldrebe	Blüte gelb
Euonymus radicans	Immergüner Spin-delstrauch	immergrün
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin	immergrün, Blüte gelb
Lonicera caprifolium	Heimische-Geiß-schlinge, Jelänger-jelieber	Blüte gelb-rot
Lonicera henryi	Immergrüne Geiß-schlinge	immergrün
Lonicera x tellamniana	Gold-Geißschlinge	Blüte gelb

Lycium halimifolium	Bocksdorn	Blüte violett

Kletterpflanzen zur Begrünung von Hauswänden mit Rankgerüsten

sonnige bis halbschattige Wände		
Campsis radicans	Trompetenblume	Blüte orange
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe	Blüten weiß-rose-blau
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt	Blüten gelb-rot
Rosen (Kletterrosen)	Rosen	Blüten
Vitis coignetiae	Purpur-Wein	Herbstfärbung rot
Wisteria sinensis	Blauregen	Blüte blauviolett, braucht stabile Rankhilfe
schattige Wände		
Actinidia kolomikta	Strahlengriffel	Blatt weiß-rosa panaschiert
Aristolochia durior	Pfeifenwinde	Herbstfärbung gelb
Euonymus fortunei in Sort.	immergrüner Spindelstrauch	immergrün
Hedera helix	Efeu	immergrün
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	Herbstfärbung rot

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 31
1. Anlass der Planung 31
2. Räumlicher Geltungsbereich 32
3. Einordnung in übergeordnete Planungen 33
3.1 Landesentwicklungsplanung 33
3.2 Regionalplanung 33
3.3 Flächennutzungsplanung 33
3.4 Verbindliche Bauleitplanung 33
4. Bestandsanalyse 34
4.1 Gelände 34
4.2 Erschließungssituation 34
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen 34
5. Ziele der Planung 35
5.1 Grundzüge der Planung 35
5.2 Nutzungskonzept 36
5.3 Erschließung 36
5.4 Grünordnung 37
5.5 Lärmschutz 37
5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen 38

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften 45
6. Begründung örtliche Bauvorschriften 45
6.1 Räumlicher Geltungsbereich 45
6.2 Ziele der Planung 45
6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 45
6.4 Werbeanlagen und Automaten 46
6.5 Einfriedungen 46

B - 3: Umweltbelange 48

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

In der Vergangenheit gab es Anfragen und Anträge bezüglich der Ansiedlung einer Spielhalle im Bahnhofsgebäude in Weingarten. Für den Bereich des Bahnhofsgebäudes gibt es noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan; er ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten. Südlich davon befindet sich der seit 12.11.1998 rechtskräftige Bebauungsplan "Unterführung Kärcherhalle" sowie Änderung des Bebauungsplanes "Viehwiesen I+II und Obere Kehrwiesen (Bereich zwischen Hebewerk und Bahnlinie)". Hier sind Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, ausgeschlossen (§ 6 Abs. 2 Nr. 8). Jedoch sind Vergnügungsstätten in den anderen Bereichen ausnahmsweise zulässig (§ 6 Nr. 3 BauNVO).

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Nachtlokale jeglicher Art und Betriebe mit überwiegenden Sexdarbietungen, ist aus städtebaulichen Gründen im gesamten Plangebiet nicht gewünscht. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebietes und der benachbarten Wohnnutzungen, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gebietes ansonsten gefährdet würden. Davon ausgenommen soll jedoch die bisher als Tanzdiskothek vorhandene Nutzung auch zukünftig erhalten bleiben. Ebenso ist im Mischgebiet eine Ansiedlung von Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen nicht erwünscht, damit der Bestand langfristig geschützt wird. Die ausgeschlossenen Nutzungen können ihre Umgebung aus städtebaulicher und funktionaler Sicht negativ beeinträchtigen, insbesondere, wenn sie gehäuft auftreten und wenn sie zu einer Verdrängung der gewünschten Nutzung führen. Die Präsenz von solchen Einrichtungen äußert sich in der Regel in Form von auffälliger, bunter Werbung (ggfs. Beleuchtung), zugeklebten Schaufenstern und weiteren Störwirkungen in den Nachtstunden. Dies kann zu einem Imageverlusteines Straßenzuges oder des ganzen Quartiers führen, langfristig einhergehend mit einerWertminderung der betroffenen Immobilien.

Um die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet differenziert zu steuern, soll eine Bebauungsplanänderung und -erweiterung aufgestellt werden, bei der Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Fläche umfasst ca. 18.540 m² und liegt innerhalb der bebauten Ortslage im nordwestlichen Bereich von Weingarten, entlang der Bahnlinie. Das Gebiet liegt teilweise innerhalb des Bebauungsplans "Unterführung Kärcherhalle" bzw. teilweise innerhalb der Änderung des Bebauungsplanes "Viehwiesen I+II und Obere Kehrwiesen (Bereich zwischen Hebewerk und Bahnlinie)", der nördliche Bereich inklusive Bahnhofsgebäude ist nach § 34 BauGB zu bewerten. Der Bebauungsplan soll demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Eine frühzeitige Beteiligung soll dennoch stattfinden, damit die Bürger vor der Planoffenlage die Möglichkeit hatten, sich rechtzeitig über die Planung zu informieren und zu äußern.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt. Den geringfügigen Planänderungen stehen Ziele der Raumordnung oder der Flächennutzungsplan ebenfalls nicht entgegen, zumal die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Änderungen nicht beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2010, rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 24.07.2004, aktualisiert im Januar 2012, als gemischte Baufläche bzw. als gewerbliche Baufläche und als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 18.540 m² und die Flurstücke Nummer 13649/8, 3139/2, 3139/4, 3139/5, 3139/6, 3139/7, 3139/8, 3139/3 (Neue Bahnhofstraße), 14123/4, 3139, 14123/3, 245/22, 245/21, vollständig und die Flurstücke Nr. 12731 (Silcherstraße), 245/7 (Bahnhofstraße), 3168 (Schillerstraße), 3189/1, 14762, 14123, 14123/2, 14509 (Werner-Siemens-Straße), und 245/26 (Am Bahnhof) teilweise. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:1000.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Gemeinde Weingarten befindet sich in der Region Mittlerer Oberrhein, in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim und auf der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Bruchsal - Heidelberg.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist der Bebauungsplanbereich als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung) Bestand ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2010, rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 24.07.2004, aktualisiert im Januar 2012, als gemischte Baufläche bzw. als gewerbliche Baufläche und als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unterführung Kärcherhalle" sowie der Änderung der Bebauungsplanes „Viehwiesen I+II und Obere Kehrwiesen", rechtkräftig seit dem 21.07.1998. Der vorhandene Bebauungsplan weist ein Mischgebiet aus. Der neue Bebauungsplan ersetzt in dem Überlagerungsbereich die bestehenden Festsetzungen.

Südlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 10 „Viewiesen I+II und Obere Kehrwiesen" an, rechtskräftig seit 05.03.1992, letzte Änderung vom 12.11.1998, sowie der Bebauungsplan Nr. 50 „Lohmühlwiesen (Alte Freibadgelände)", rechtskräftig seit 08.06.2006 an.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Planungsgebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 114,0 m -116,0 m über Normal-Null (ü. NN).

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet liegt westlich in der Ortsrandlage der Gemeinde Weingarten. Über die Bahnhofstraße ist das Gebiet an die B3 sowie an die L 559 angebunden. Somit ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gesichert. Darüber hinaus ist über die A 5 - Anschlussstellen Karlsruhe-Nord und Bruchsal die überregionale Erreichbarkeit gewährleistet.

Sowohl über die Bahnhofstraße als auch über die Neue Bahnhofstraße ist das Plangebiet gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die S-Bahnlinien S 3 (Heidelberg - Karlsruhe) sowie die Stadtbahnlinien S 31 (Odenheim - Karlsruhe) und S 32 (Menzingen - Karlsruhe) mit dem Haltepunkt Bahnhof binden Weingarten an das überregionale ÖPNV-Netz an.

Das Plangebiet wird über die Haltestelle Bahnhof Ost durch die Linie 121 (Blankenloch-Weingarten-Jöhlingen) bedient.

Über den Geh- und Radweg an der Bahnhofstraße sowie den Gehweg an der Neuen Bahnhofstraße ist der Bereich gut an das innerörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet befindet sich an der westlichen Ortsrandsgrenze Weingartens entlang der Bahnlinie. Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Kärcherhalle, die derzeit als Gaststätte, Hotel und Veranstaltungshalle in der Nutzungsart einer Tanzdiskothek genutzt wird, das Bahnhofsgebäude sowie ein Kiosk auf dem Bahnhofsvorplatz. Ebenso befindet sich eine großflächig überdachte Fahrradabstellanlage im Bahnhofsbereich und in der Mischverkehrsfläche südlich der Bahnhofstraße. Die Gleisanlagen der Deutschen Bahn befinden sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs. Im südlichen Bereich erstreckt sich entlang der Bahnlinien eine Lärmschutzwand, die die vorhandenen Wohnnutzungen südlich davon vor Schienenlärm schützt.

Die vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet besteht vorwiegend aus 2-geschossigen Doppelhäusern mit Satteldach und deren Nebenanlagen in offener Bauweise. Im hinteren Bereich sind Gartenflächen vorhanden, die durch die Bewohner gepflegt und intensiv genutzt werden. Nördlich der Bahngleisen sind Flächen für Parkplätze (Park & Ride) und die Buszufahrt bzw. Bushaltestelle vorhanden.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Im Norden und Osten schließt das Plangebiet entlang der Neuen Bahnhofstraße an ein Mischgebiet mit überwiegend Wohnbebauung an. Nördlich des Bahnhofsgebäudes erstreckt sich eine Lärmschutzwand, die die angrenzenden Wohnnutzungen vor Schienenlärm schützt. Im Süden entlang der Bahnhofstraße grenzt ebenfalls Wohnbebauung an. Westlich der Bahnlinie, die das Plangebiet begrenzt, befindet sich in Ortsrandlage das Gewerbegebiet Weingartens.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung und Sicherung von Siedlungsflächen für die Gemeinde Weingarten geschaffen werden. Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung den Bestand zu sichern, eine städtebaulich verträgliche Entwicklung zu gewährleisten und eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten für den Bebauungsplanbereich unter der Maßgabe des Erhalts der bestehenden Tanzdiskothek auszuschließen.

Folgende Planungsgrundsätze sollen berücksichtigt werden:

1. Die Planung soll möglichst konfliktfrei in die umgebende Nutzungsstruktur eingegliedert werden und auf die bestehenden Vorgaben (Bestandsbebauung) reagieren.

2. Die Regelungen bezüglich der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude, sowie bezüglich Dachneigung und Dachform sollen ein harmonisches Erscheinungsbild im Baugebiet gewährleisten und eine maßvolle Erweiterung ermöglichen.

3. Die Veranstaltungshalle soll in ihrem Bestand weiter gesichert werden.

4. Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Bo-

den durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung. Ebenso die Einhaltung der Prinzipien der Flächen- und Kostenoptimierung durch die Bebauung und die Erschließung.

5.2 Nutzungskonzept

In dem Plangebiet sollen die vorhandenen Nutzungen (Veranstaltungshalle, Hotel, Wohnnutzung, Gastronomie, Kiosk) sowie der Gebietscharakter mit den offenen Baustrukturen erhalten bleiben. Die vorhandene Tanzdiskothek soll auch zukünftig erhalten bleiben. Nicht erwünscht sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Nachtlokale jeglicher Art und Betriebe mit überwiegenden Sexdarbietungen und deshalb sind sie im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Die öffentliche Flächen sollen dauerhaft in ihrer Nutzung gesichert werden. Eine behutsame Nachverdichtung soll durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten beim Ausbau des Dachgeschosses im **MI** gewährleistet werden. Eine Nachverdichtung in 2. Reihe im **MI** ist aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen und der vorhandenen Lärmbelastung nicht gewünscht.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fließender Verkehr

Das Gebiet wird wie im Bestand weiterhin über die Bahnhofstraße und die Neue Bahnhofstraße erschlossen.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Entlang der Verkehrsflächen sind teilweise öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Diese bleiben in ihrer Funktion erhalten. Die privaten Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken ausgewiesen und bleiben ebenfalls in ihrer Funktion erhalten.

5.3.3 Rad- und Fußweg

Der vorhandene Fuß- und Radweg entlang der Bahnhofstraße in Ost-West-Richtung bindet das Plangebiet an die Ortsmitte an. Er bleibt weiterhin vorhanden.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehenden Nutzungen sind Ver- und Entsorgungssysteme bereits

vorhanden. Die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Verkehrsflächen möglich.

5.4 Grünordnung

Das Plangebiet ist heute zum größten Teil überbaut und versiegelt. Die vorhandenen Gärten werden durch die Bewohner intensiv genutzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink, Blei und Titanzink) getroffen. In diesem Zusammenhang sind keine umweltrelevante Änderungen zu erwarten.

5.5 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs durchgeführt worden. Als Ergebnis der Untersuchung wurden passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet im Bebauungsplan festgesetzt (Punkt 1.8 bei den Festsetzungen). Die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse sind unter Anlage B-6 (Fachbeitrag Schall) zu finden.

5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Höhenlage baulicher Anlagen

▸ Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen wird für den nördlichen Planbereich ein Mischgebiet (**MI**) vorgesehen. Um Störungen durch gebietsfremde Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zu verhindern, sind diese nicht zulässig, auch um die wertvollen Innenbereichsflächen den zulässigen Nutzungen vorzubehalten. Im **MI** sind ebenso Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig, da sie negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen. Zum Schutz des Gebietscharakters sind solche Betriebe im Mischgebiet ausgeschlossen.

Im SO1 "Bahnhof" werden die vorhandenen Nutzungen - unter anderem Wohnnutzung, der Kiosk und die großflächige Überdachung der Fahrradabstellanlage - im Bahnhofsgebäude und auf dem Bahnhofsvorplatz dauerhaft gesichert.

Im SO2 "Veranstaltungshalle + Hotel" sollen ebenso die vorhandenen Nutzungen erhalten bleiben. Vor allem die Nutzung des Hotels mit Restaurant und die Veranstaltungshalle mit der Tanzdiskothek sollen als gewachsene Struktur langfristig gesichert werden. Weitere Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Nachtlokale jeglicher Art und Betriebe mit überwiegenden Sexdarbietungen, sind aus städtebaulichen Gründen im gesamten Plangebiet nicht gewünscht und sollen ausgeschlossen werden. Die vorhandene Veranstaltungshalle im SO2 hat eine größere regionale Bedeutung: bei einer Tanzfläche von ca. 700 m² finden hier regelmäßige Tanzveranstaltungen (Ü-30-Partys) mit über 750 Besucher aus der ganzen Region statt. Da die Veranstaltungshalle einen größeren als den örtlichen Einzugsbereich aufweist und für ein größeres Publikum erreichbar ist sowie nicht nur der Entspannung und Freizeitgestaltung für die Gemeinde Weingarten dient, ist diese als kerngebietstypische Vergnügungsstätte einzustufen. Eine Festsetzung der Veranstaltungshalle als "Kerngebiet" ist aufgrund der nicht zentralörtlichen Lage nicht möglich.

In diesem Sinne und aufgrund der gewachsenen, heterogenen und dicht bebauten Gebäudestruktur mit unterschiedlichem Nutzungskatalog und dem damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad im Bereich der Kärcherhalle und des Bahnhofvorplatzes, werden an diesen Stellen Sondergebiete (SO) festgesetzt.

▸ Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung für das **MI** wird gemäß BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Für **SO1 „Bahnhof"** und **SO2 „Veranstaltungshalle+Hotel"** wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß der Überbaubarkeit orientiert sich am Bestand und ermöglicht dennoch geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken. Da es sich im Plangebiet um einen dichten, zentralen Innenbereich an der Bahnanlage handelt, bei dem gewachsene Strukturen mit einem großen Versiegelungsgrad vorhanden sind, darf die zulässige Grundflächenzahl im **SO** durch Erschließungsflächen, Stellplätzen und Terrassen-/Platzflächen bis 1,0 überschritten werden.

▸ Zahl der Vollgeschosse

Die Festlegung von zwei Vollgeschossen im Bereich des Mischgebiets orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Dadurch soll die vorhandene Ortscharakteristik des Gebietes erhalten bleiben.

▸ Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, sind maximale Wandhöhen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die Festlegung der Höhenentwicklung durch maximale Wandhöhen gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild im Gebiet.

▸ Höhenlage baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe auf max. 80 cm bezogen auf die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche soll ein weiteres Herausragen der Gebäude aufgrund einer hohen Sockelzone ausgeschlossen werden und ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten gesichert werden.

5.6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

▸ **Bauweise**

In Anlehnung an die lockere Umgebungsbebauung und zur städtebaulichen Vereinheitlichung werden im **MI** Doppelhäuser in der offenen Bauweise vorgegeben.

Durch die abweichende Bauweise im **SO1 "Bahnhof"** und **SO2 "Veranstaltungshalle + Hotel"** wird einerseits langfristig die vorhandene Bebauung an dieser Stelle in ihrer bestehenden Baustruktur erhalten, andererseits wird eine höhere Flexibilität für zukünftige Planungen gewährleistet.

▸ **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die ausgewiesenen Baufenster umfassen im Wesentlichen bestehende Strukturen und Gebäude. Durch die Ausweisung von Baufenstern über mögliche Grundstücksgrenzen hinaus wird eine flexible, an die Bedürfnisse zukünftiger Eigentümer und Benutzer angepasste Bebauung ermöglicht.

▸ **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken, werden baurechtlich die Innenbereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Im MI sollen die vorhandenen Gärten erhalten und gepflegt bleiben, da dadurch das Quartier für seine Bewohner aufgewertet wird und ein Beitrag zur Natur geleistet wird.

Damit der vorhandene gastronomische Betrieb in seinem Tagesgeschäft nicht beeinträchtigt wird, ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im **SO 2 „Veranstaltungshalle + Hotel"** ein gastronomischer Freibereich zulässig.

5.6.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Um die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser zu sichern, sind hierfür notwendige Nebenanlagen in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aufgrund der vorliegenden Straßenrandbebauung und der damit verbundenen städtebaulichen Straßenraumgestaltung, sind Wärmetauscher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an der seitlichen bzw. rückwärtigen Gebäudefassade anzubringen.

5.6.4 Verkehrsflächen

Durch die Zulässigkeit von Grundstückszufahrten, Grünflächen und Flächen für Umspannstationen in den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "V1" und "V2" (verkehrsberuhigter Bereich), sowie die Zulässigkeit von Fahrradstellplätzen und Parkplätzen in den öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "V1" wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht. Die Parkplätze werden aufgrund des hohen Parkdrucks vorrangig als P+R-Plätze ausgewiesen.

Die Zulässigkeit einer Lärmschutzanlage innerhalb von "V1" und "F" sichert langfristig die vorhandene Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie.

Um den Zugang zu den Parkplätzen möglich zu machen, sind in den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "P" (Parkplatz) Fußwege zulässig.

Zur Begrünung der Verkehrsflächen sind Grünflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "P" zulässig. Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen "F" (Fußgängerbereich), in denen auch Radwege, Überdachungen und Grünflächen zulässig sind, werden die Fuß- und Fahrradverbindungen zu dem Plangebiet und darüber hinaus gewährleistet.

5.6.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Für die dauerhafte Sicherung der Stromversorgung ist im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Umspannstation" ausgewiesen.

5.6.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen

Auf den Fachbeitrag Schall vom Büro Modus Consult vom Juli 2016 wird verwiesen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 45 dB(A) tags / nachts, die für das Mischgebiet im Norden des Plangebietes sowie auch für die Sondergebiete SO 1 (Bahnhof) sowie SO 2 (Veranstaltungshalle und Hotel) angesetzt werden, überwiegend tags und generell nachts zum Teil erheblich überschritten werden. So berechnen sich – insbesondere bedingt durch dem Schienenverkehr der Strecke 4000 – maximale Überschreitungen von bis zu 12,8 / 25,6 dB(A) tags / nachts. Nur an einzelnen Fassadenseiten im Mischgebiet wird der maßgebende Orientierungswert am Tag gerade eingehalten, in der Nacht jedoch weiterhin um bis zu 12,1 dB(A) überschritten. Auf Grund der überwiegend hohen Geräuscheinwirkungen sind Maßnahmen zum Schutz vor dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm erforderlich.

Bedingt durch die innerörtlichen Lage und des geringen Abstands der bestehenden schutzbedürftigen Wohn- bzw. Hotelnutzungen zur Bahnstrecke kann trotz der im Zuge des ´Lärmsanierungsprogramms an Schienenwegen des Bundes´ bereits realisierten aktiven Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand mit 2,0 m Höhe über Schienenoberkante östlich der Bahn insbesondere nachts keine ausreichende Pegelminderung zum Einhalten der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebietsnutzungen in allen Geschossen der vorhandenen Bebauung erzielt werden. Jedoch wird durch die abschirmende Wirkung der Lärmschutzwand der maßgebende Orientierungswert für ein Mischgebiet zumindest in den ebenerdigen Freiräumen im nördlich gelegenen Mischgebiet eingehalten. Daher werden weitergehende passive Maßnahmen für den Fall der Neuerrichtung bzw. der genehmigungspflichtigen Änderung von bestehenden Gebäuden zum Schutz vor den Geräuschbelastungen durch den Verkehrslärm erforderlich.

Für die Bereiche, in denen Beurteilungspegel am Tag bzw. in der Nacht vorliegen, welche die gebietsspezifischen Orientierungswerte überschreiten, wird als Schallschutzmaßnahme die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile an den zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen) entsprechend des ermittelten Außen-

lärmpegels für den Fall der Neuerrichtung bzw. der genehmigungspflichtigen Änderung von bestehenden Gebäuden vorgeschlagen.

Nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 wird das erforderliche Maß des Schallschutzes festgelegt. Für die Fassadenseiten, die einen erhöhten Schallschutzbedarf haben, sind Lärmpegelbereiche (III bis VI) definiert.

Zudem dürfen an den bahnzugewandten Fassadenseiten im Bereich des SO 1 ´Bahnhof´ sowie im SO 2 ´Veranstaltungshalle und Hotel´ an den bahnzugewandten Nord-, West- und Südfassaden keine öffenbaren Fenster schutzwürdiger Aufenthaltsräume angeordnet werden, wenn nicht alternativ sichergestellt werden kann, dass durch entsprechende belüftete Schallschutzvorbauten der gebietsspezifische Orientierungswert der DIN 18005 vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthalts- und Schlafräume eingehalten wird.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die zum Schlafen genutzt werden, ist im gesamten Planungsgebiet an allen Fassaden zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen die Belüftung durch fensterunanhängige schallgedämmte Belüftungsanlagen oder gleichwertige Maßnahmen zu sichern.

5.6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Zur Sicherung einer straßenbegleitenden Begrünung, Gestaltung der Straßenräume und Verbesserung des Kleinklimas entlang der Verkehrsflächen sind in den Verkehrsflächen entsprechend des Planeinschriebs bzw. der textlichen Festsetzungen die standortgerechte, hochstämmige Bäume mit einer Baumscheibe von mindestens 4 m² zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild, sind mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen im **MI** als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Durch das Anpflanzen von 1 einheimischen Baum oder 2 einheimischen Sträucher pro Grundstücksfläche wird eine Begrünung durch Baum- und Strauchpflanzung gewährleistet. Innerhalb dieser Flächen sollen Grünflächen entstehen, die das Quartier für seine Bewohner aufwerten und einen Beitrag zur Natur leisten. Diese Bereiche dienen der Erholung und der gärtnerischen Nutzung der Anwohner. Koniferen sind aus

gebietsgestalterischen Gründen und zur Wahrung der individuellen Gartengestaltungen nur als Solitär zulässig, um großflächige Grünflächen mit ortsunüblichen Pflanzen zu vermeiden.

▸ Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink, Blei und Titanzink werden wegen der Erhöhung des Gehaltes an Schwermetallen im Dachflächenabfluss im Baugebiet nicht zugelassen. Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien bis zu einer Fläche von max. 20 m² zulässig.

▸ Leuchtmittel

Zur Schonung der Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmen Licht festgesetzt.

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6. Begründung örtliche Bauvorschriften

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:1.000.

6.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung der Baukörper in die umgebende Bebauung bzw. die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt.

6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden und der Dächer der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Vorgaben bezüglich der Dachform gestellt.

Grelle Farben und blendende Materialien werden zu Gunsten einer ruhigen Gestaltung und zur Vermeidung von Störungen bei der Dach- und Fassadengestaltung ausgeschlossen. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

Die Festsetzung der Dachformen, Dachneigungen, Firstrichtung und Dachaufbauten soll eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung sicher stellen.

Durch die Zulässigkeit der Dachaufbauten wird eine Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht, die durch eine kontrollierte Aufstockung oder Umnutzung des vorhandenen Dachgeschosses zur Wohnfläche ein zeitgemäßes Wohnen gewährleistet.

6.4 Werbeanlagen und Automaten

Durch die Vorgaben im Bebauungsplan werden mit dem Ortsbild unverträgliche Werbeanlagen und Automaten ausgeschlossen und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichend Werbemöglichkeiten eröffnet.

6.5 Einfriedungen

Zur einheitlichen Gestaltung der Straßenräume und zur Wahrung des Ortsbildes ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien der Einfriedungen eingeschränkt. Um der Siedlung einen offenen Charakter zu ermöglichen, dürfen die Einfriedungen durch feste Materialien max. 1,50 m hoch sein.

Teil B - 3 Umweltbericht

B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m² betragen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und Nutzungen gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die wenigen Grünstrukturen weisen aus ökologischer und stadtgestalterischer Sicht nur einen geringen Wert auf und sind durch die bestehende, großflächige Versiegelung im Geltungsbereich vorbelastet. Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind deshalb gering.

Auswirkungen auf geschützte Arten, die der Planung entgegenstehen könnten werden aufgrund der vorhandenen Nutzung nicht erwartet.

Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan werden aufgrund der bisherigen Nutzung nicht erwartet. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt ebenfalls nicht vor.

Durch die innerörtliche Nachverdichtung durch Planung wird keine Flächenneuinanspruchnahme außerorts bewirkt und so dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Erhaltung der vorhandenen Begrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

Maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Planung nicht, da die Planung den Bestand sichert.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung in Anlehnung an umgebende Bebauung und vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Fachbeitrags Schall (Anlage B-6).

Das Bahnhofgebäude (Neue Bahnhofstraße 1, Flst. Nr. 14123/4) ist ein denkmalgeschütztes Gebäude gemäß § 2 DschG Baden-Württemberg. Weitere Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i sind nicht ersichtlich.

Teil B - 4
Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Sondergebiet 1/2 „Bahnhof"	1.415
Sondergebiet 3/4 „Veranstaltungshalle + Hotel"	1.880
Mischgebiet	2.550
Straßenverkehrsfläche	6.860
öffentl. Verkehrsfläche: Parkplatz "P"	1.340
öffentl. Verkehrsfläche: Fußgängerbereich	540
öffentl. Verkehrsfläche: Verkehrsberuhigter Bereich "V1"	1.390
öffentl. Verkehrsfläche: Verkehrsberuhigter Bereich "V2"	280
Fläche für Versorgungsanlage	30
Fläche für Bahnanlagen	2.255
Gesamt	18.540

Teil B - 5
Übersichtsplan Geltungsbereich

Gemeinde Weingarten - B-Plan Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße" - Übersichtsplan Geltungsbereich, M 1:1.000

Weingarten: Übersichtsplan Geltungsbereich "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße", Pl.2, 09.12.15 - EV

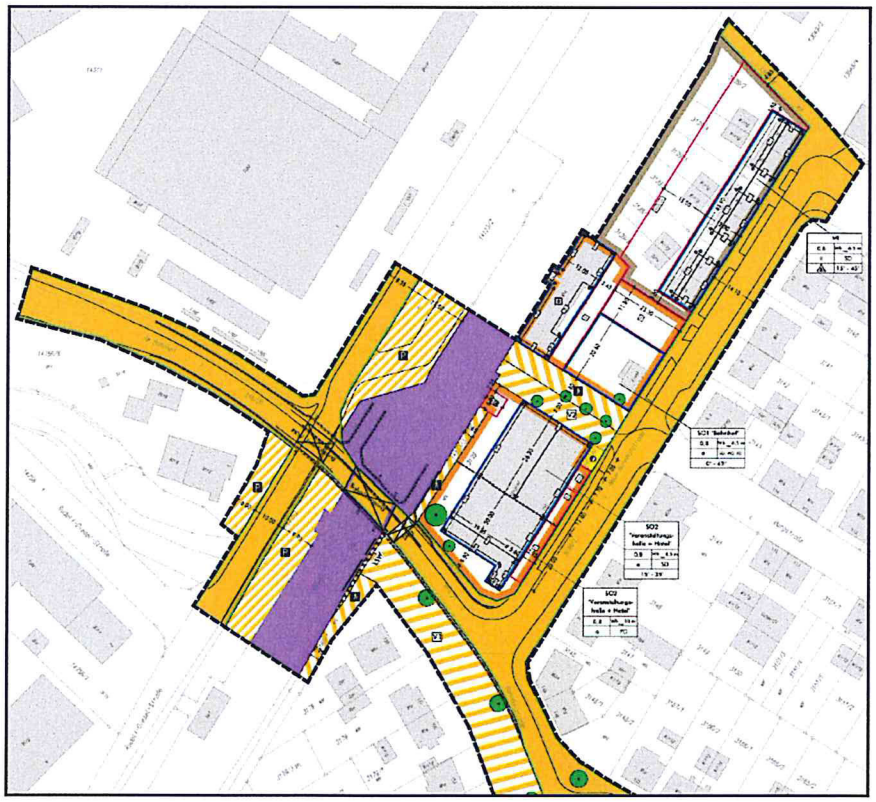
MODUS CONSULT
Dr.-Ing.Frank Gericke - Karlsruhe

Teil B - 6 Fachbeitrag Schall

Gemeinde Weingarten

Bebauungsplan Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße"

Fachbeitrag Schall



Karlsruhe
Juli 2016

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Gemeinde Weingarten

Bebauungsplan Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße"

Fachbeitrag Schall

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke

Dipl.-Ing. Martin Reichert

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Schmalz

Verfasser

MODUS CONSULT Karlsruhe
Dr.-Ing. Frank Gericke
Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b
76227 Karlsruhe
0721 / 940060

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Weingarten
im Juli 2016

Inhalt

1. Aufgabenstellung 5

2. Datengrundlagen 6

3. Örtliche Situation und geplante Nutzungen 6

4. Anforderungen an den Immissionsschutz 7

5. Schalltechnische Bewertung - Verkehrslärm 9

5.1 Herleitung der Emissionspegel Straßenverkehr 9

5.2 Herleitung der Emissionspegel Schienenverkehr 10

5.3 Schalltechnische Berechnungen 10

5.4 Schallschutzkonzept 12

5.5 Vorschlag für textliche Festsetzungen 17

6. Schalltechnische Bewertung Gewerbelärm 19

6.1 Beurteilungsgrundlagen 19

6.1 Lärmquellen in der Umgebung des Plangebietes 19

6.2 Vorhandene gewerbliche Nutzungen im Plangebiet 20

7. Zusammenfassung 21

Tabellen

Tab. 1:	Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1	7
Tab. 2:	Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm nach der 16. BImSchV	8
Tab. 3:	Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämm-Maße nach DIN 4109, Tab. 8	15
Tab. 4:	Zuordnung der Fassaden zu den Lärmpegelbereichen	16
Tab. 5:	Immissionsrichtwerte der TA Lärm	19

Pläne

Plan	1	Übersichtsplan
Plan	2	Verkehrslärm DIN 18005, Prognose 2025, Rasterlärmkarte Tag in 2,0 m Höhe und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten
Plan	3	Verkehrslärm DIN 18005, Prognose 2025, Rasterlärmkarte Nacht in 6,0 m Höhe und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten
Plan	4	Lärmpegelbereiche DIN 4109, lautester Fassadenpunkt
Plan	5	Festsetzungen an Fassadenabschnitten

Anlagen

Anl.	1	Verkehrs-Kennwerte Straße für die schalltechnische Berechnung - Prognose 2025
Anl.	2	Verkehrs-Kennwerte Schiene für die schalltechnische Berechnung - Prognose 2025

1. Aufgabenstellung

In der Vergangenheit gab es Anfragen und Anträge an die Gemeinde Weingarten bezüglich der Ansiedlung einer Spielhalle im Bahnhofsgebäude in Weingarten. Für den Bereich des Bahnhofsgebäudes gibt es derzeitig keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, der Aussagen zur Zulässigkeit derartiger Einrichtungen gibt. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist jedoch aus städtebaulichen Gründen im gesamten Plangebiet nicht gewünscht. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebietes und der benachbarten Wohnnutzungen, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gebietes ansonsten gefährden würden.

Um die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten, zu denen auch Spielhallen zählen, im Plangebiet zu steuern, soll eine Bebauungsplanänderung und -erweiterung aufgestellt werden, bei der Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt an der Bahnstrecke 4000 Karlsruhe - Bruchsal (Rheintalbahn) sowie im Einwirkungsbereich des Straßenverkehrslärms der Straßen ´Am Bahnhof´, ´Neue Bahnhofstraße´ sowie ´Neue Bahnhofsstraße´. Südlich des Bahnhofs findet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Hotel nebst einer Veranstaltungshalle (Kärcherhalle). Eine Nutzungsänderung ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan hat dafür Sorge zu tragen, dass die an den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes auftretenden Geräuscheinwirkungen die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einhalten. Erforderlichenfalls sind Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu formulieren.

Die Aufgabenstellung umfasst somit folgende Teilaspekte:

- Ermittlung und Beurteilung der Einwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehrslärm auf das Plangebiet.
- Ermittlung von Lärmpegelbereichen und Nachweis nach DIN 4109.

2. Datengrundlagen

Der schalltechnischen Untersuchung liegen zugrunde:

- Gemeinde Weingarten, Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße", Modus Consult, Karlsruhe, Stand 30.06.2016,
- Gemeinde Weingarten, Bebauungsplan ´Unterführung Kärcherhalle´, rechtskräftig seit 21.07.1998,
- Gemeinde Weingarten, Bebauungsplan Nr. 10 ´Viehwiesen I+II und Obere Kehrwiesen´, rechtskräftig seit 05.03.1992, letzte Änderung vom 12.11.1998,
- Gemeinde Weingarten, Bebauungsplan Nr. 50 „Lohmühlwiesen (Altes Freibadgelände)", rechtskräftig seit 08.06.2006,
- DIN 18005-1, Juli 2002, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung,
- DIN 18005-1 Beiblatt 1, Mai 1987, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung,
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989, Berichtigung August 1992, Änderung A1 Januar 2001.

3. Örtliche Situation und geplante Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortskerns der Gemeinde Weingarten im Bahnhofsbereich an der Bahnstrecke Karlsruhe - Bruchsal. Über die Bahnhofstraße ist das Gebiet an die B3 sowie an die L 559 angebunden. Es liegt teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unterführung Kärcherhalle" sowie der Änderung der Bebauungsplanes „Viehwiesen I+II und Obere Kehrwiesen", rechtkräftig seit dem 21.07.1998. Der vorhandene Bebauungsplan weist ein Mischgebiet aus.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die ´Kärcherhalle´, die derzeit als Gaststätte, Hotel und Veranstaltungshalle genutzt wird, nördlich davon das derzeitig leerstehende Bahnhofsgebäude sowie ein Kiosk auf dem Bahnhofsvorplatz. Die Gleisanlagen der Deutschen Bahn befinden sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs. Die vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet besteht vorwiegend aus 2-geschossigen Doppelhäusern mit Satteldach und deren

Nebenanlagen. Westlich der Bahngleise sind Flächen für Parkplätze vorhanden (Park & Ride).

Im Norden und Osten schließt das Plangebiet entlang der Neuen Bahnhofstraße an ein Mischgebiet mit überwiegend Wohnbebauung an. Im Süden, entlang der Bahnhofstraße, grenzt ebenfalls Wohnbebauung an. Westlich der Bahnlinie, die das Plangebiet begrenzt, befindet sich in Ortsrandlage das Gewerbegebiet Weingartens.

Auf das Plangebiet wirken von Süden her die Straßenverkehrsgeräusche der Bahnhofstraße und der Straße ´Am Bahnhof´, von Osten die der Neuen Bahnhofstraße sowie von Westen die der Bahnstrecke Karlsruhe - Bruchsal ein.

Plan 1 Die örtlichen Gegebenheiten können dem Plan 1 entnommen werden.

4. Anforderungen an den Immissionsschutz

Für die vorliegende Aufgabenstellung ist die **DIN 18005** Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" vom Mai 1987 die übergeordnete Beurteilungsgrundlage. Für einwirkende Verkehrsgeräusche nennt die DIN 18005 die in der nachfolgenden Tabelle genannten Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge, soweit wie möglich, eingehalten werden sollen.

	Gebietsnutzung	Orientierungswerte in dB(A)	
		tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
1	reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
2	allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55	45
3	Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
4	besondere Wohngebiete (WB)	60	45
5	Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
6	Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55

Tab. 1: Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1

Die Orientierungswerte haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung in Grenzen

zumindest hinsichtlich des Verkehrslärms abwägungsfähig. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können.

Deshalb wird als Maßstab für die Verträglichkeit von Verkehrslärm in der Regel die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, geändert durch Art. 1 V v. 18.12.2014, zur weiteren Beurteilung herangezogen, die stets bei Neubauvorhaben im Straßen- und Schienenverkehr verwendet wird und insofern einen festen Grenzwert für die Lärmvorsorge schafft.

Die 16. BImSchV legt die beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte fest und regelt das Verfahren für die Berechnung des Beurteilungspegels zur Feststellung der Belastung durch Verkehrsgeräusche. Die Verkehrslärmschutzverordnung nennt die folgenden Immissionsgrenzwerte:

	Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte in dB(A)	
		tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
1	Krankenhäuser, Schulen, Altenheime	57	47
2	Reine und Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	59	49
3	Kerngebiete (MK), Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	64	54
4	Gewerbegebiete (GE)	69	59

Tab. 2: Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm nach der 16. BImSchV

Damit wird die 16. BImSchV für die Beurteilung von Neubauvorhaben herangezogen.

Sollten die Werte schon im Bestand überschritten sein, wird dies über die ´Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97)´ für die Beurteilung von Lärmsanierungsfragen behandelt, die in Anlehnung auch für andere Baulastträger verwendet wird.

5. Schalltechnische Bewertung - Verkehrslärm

Aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus Straßen- und Schienenverkehr beiderseits des Plangebietes wird geprüft, ob im Plangebiet Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm beachtet werden müssen.

5.1 Herleitung der Emissionspegel Straßenverkehr

Die Emissionspegel Tag / Nacht der das Plangebiet tangierenden Hauptverkehrsstraße werden gemäß RLS-90 auf der Grundlage der ´Verkehrsuntersuchung Weingarten (Baden)´ des Büro Modus Consult Ulm, Stand 07/2008 für das Prognosejahr 2025 berechnet.

Neben den Verkehrsmengen gehen weitere schalltechnische Parameter wie zulässige Geschwindigkeiten und Lkw-Anteile in die Berechnung ein. Für die untersuchten Straßenabschnitt der ´Bahnhofstraße´ und ´Am Bahnhof´ wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, für die ´Neue Bahnhofstraße´ eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h im schalltechnischen Modell angesetzt. Als Fahrbahnbelag wird für alle Straßenabschnitte ein Belag in Ansatz gebracht, für den keine Zu- und Abschläge nach RLS-90 erforderlich werden, d.h. $D_{StrO} = 0$ dB(A).

Auf dem untersuchungsrelevanten Straßenabschnitt sind ausschließlich im nahen Umfeld der Eisenbahnüberführung Zuschläge D_{Stg} nach RLS-90 für Neigungen der Fahrbahn anzusetzen, da hier die Steigung mehr als 5% beträgt. In allen anderen Straßenabschnitten erfolgt keine Berücksichtigung der Steigung.

Anh.-Tab. 1 Eine vollständige Dokumentation der angesetzten Verkehrsmengen kann der Tabelle 1 im Anhang entnommen werden.

Des Weiteren werden westlich der Bahnstrecke im schalltechnischen Modell die vorhandenen 34 öffentlichen Stellflächen des Parkplatzes nördlich und südlich der Bahnhofsstraße im Westen Plangebietes berücksichtigt. Laut Ansätzen der RLS-90 ist mit rd. 163 Pkw-Fahrten am Tag und 16 Pkw-Fahrten in der Nacht zu rechnen. Entsprechend der Berechnungsvorschrift RLS-90 ergibt sich daraus ein L_{mE} von 47,1 / 40,1 dB(A) tags / nachts unter Berücksichtigung des Zuschlags für die Parkplatzart (Pkw-Parkplatz) von $D_p = 0$ dB(A).

5.2 Herleitung der Emissionspegel Schienenverkehr

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrslärms wird auf die Zugmengenangaben der DB AG (Prognose 2025) zurückgegriffen. Demnach verkehren auf der Strecke 4000 180 Züge am Tag und 69 Züge in der Nacht.

Anh.-Tab. 2 Die zugrunde gelegten Zugmengen, -längen, -geschwindigkeiten und sonstigen schalltechnischen Parameter und Emissionspegel des Schienenverkehrs sind in Tabelle 2 im Anhang für den Prognosehorizont 2025 wiedergegeben.

Die Bestimmung der höhenbezogenen Schallleistungspegel des Schienenverkehrs erfolgt nach Anlage 2 zu §4 ´Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege´ der 16. BImSchV.

5.3 Schalltechnische Berechnungen

5.3.1 Schalltechnisches Geländemodell

Die Berechnung der Geräuschbelastung erfolgt in einem 3-dimensionalen schalltechnischen Geländemodell (SGM), das als Grundlage für die Berechnung der Geräuschbelastungen dient.

Das SGM enthält folgende Daten:

- die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Plangebiets,
- die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Baufenster sowie
- die maßgebenden Abschnitte der Straßen und Schienen in der Umgebung des Plangebiets als Schallquellen.

5.3.2 Schallausbreitungsberechnungen

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt im Beurteilungszeitraum Tag flächenhaft in 2,0 m Höhe über Gelände-Oberkante (d.h. in der maßgeblichen Höhe für die Beurteilung von Geräuschen bei ebenerdigen Aufenthaltsbereichen im Freien, d.h. für Terrassen, Gärten, etc. zur Festlegung gegebenenfalls erforderlicher aktiver Schallschutzmaßnahmen) sowie in der Nacht in 6,0 m Höhe (entspricht ungefähr dem 1. Geschoss) als repräsentative Höhe für die baurechtlich zulässige Bebauung zur Festlegung gegebenenfalls erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Schlafruhe bei Neu- bzw. Ersatzbauten. Zusätzlich erfolgen Einzelpunktberechnungen an den lärmbeaufschlagten Fassadenseiten an repräsentativen Immissionsorten.

Die Berechnungen werden mit dem schalltechnischen Berechnungsprogramm SoundPLAN Vers. 7.4 der Firma SoundPLAN GmbH durchgeführt.

Plan 2,3 Die Berechnungsergebnisse unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur am Tag und in der Nacht in Form von Rasterlärmkarten und Einzelpunktberechnungen an repräsentativen Immissionsorten sind in den Plänen 2 (Tag) und 3 (Nacht) wiedergegeben.

Im Plangebiet berechnen sich aus dem Verkehrslärm durch Straße und Schiene am Tag bzw. in der Nacht (vgl. Plan 2 und 3):

- Beurteilungspegel von bis zu 59,9 / 62,1 dB(A) tags / nachts – unter Berücksichtigung der bestehenden 2,0 m hohen Lärmschutzwand – an den bahnzugewandten Fassaden der Wohngebäude westlich der ´Neue Bahnhofsstraße´ (vgl. IO-3),
- Beurteilungspegel von bis zu 61,2 / 54,6 dB(A) tags / nachts an den bahnabgewandten Fassaden der Wohngebäude westlich der ´Neue Bahnhofsstraße´ (vgl. IO-4),
- Beurteilungspegel von bis zu 72,8 / 75,6 dB(A) tags / nachts an den bahnzugewandten Fassaden des ehemaligen Empfangsgebäudes (vgl. IO-6),
- Beurteilungspegel von bis zu 68,1 / 70,4 dB(A) tags / nachts an der bahnzugewandten Fassadenseite des Hotels (vgl. IO-9) sowie
- Beurteilungspegel von bis zu 64,6 / 56,5 dB(A) tags / nachts an der bahnabgewandten Fassadenseite des Hotels in Richtung der ´Neue Bahnhofsstraße´ (vgl. IO-11).

Es lässt sich festhalten, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 45 dB(A) tags / nachts, die für das Mischgebiet im Norden des Plangebietes sowie auch für die Sondergebiete SO 1 (Bahnhof) sowie SO 2 (Hotel und Veranstaltungshalle) angesetzt werden, überwiegend tags und nachts zum Teil erheblich überschritten werden. So berechnen sich – insbesondere bedingt durch dem Schienenverkehr der Strecke 4000 – maximale Überschreitungen von bis zu 12,8 / 25,6 dB(A) tags / nachts. Nur an einzelnen Fassadenseiten im Mischgebiet wird der maßgebende Orientierungswert am Tag gerade eingehalten (vgl. IO-1 und -3), in der Nacht jedoch weiterhin um bis zu 12,1 dB(A) überschritten.

Auf Grund der überwiegend hohen Geräuscheinwirkungen sind Maßnahmen zum Schutz vor dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm erforderlich.

5.4 Schallschutzkonzept

Bei Überschreiten der maßgebenden Orientierungswerte für die geplanten Nutzungen werden zur Minderung der Geräuschbelastungen des Verkehrs Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Aufstellung eines Schallschutzkonzepts gibt es grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

- Maßnahmen an der Schallquelle.
- Einhalten von Mindestabständen.
- Aktive Schallschutzmaßnahmen.
- Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume.
- Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden.

5.4.1 Maßnahmen an den Schallquellen (Straße und Schiene)

Im vorliegenden Fall werden hohe Geräuscheinwirkungen untergeordnet durch den Straßenverkehr der ´Bahnhofstraße´, ´Neue Bahnhofstraße´ und ´Am Bahnhof´, pegelbestimmend jedoch durch den Schienenverkehr der Bahnstrecke 4000 verursacht. Im ersten Schritt sind daher Maßnahmen zur Emissionsminderung an den Straßen- bzw. Schienenfahrzeugen denkbar. Solche Minderungsmaßnahmen sind auf der Ebene der Bauleitplanung jedoch nicht umsetzbar, sondern ergeben sich ausschließlich aus der Weiterentwicklung der Kfz-Fahrzeugtechnik (z. B. lärmarme Reifen, leisere Lkw, Elektromobilität, etc.) bzw. der Schienenfahrzeugtechnik (z.B. höherer Anteil an Scheibenbremsen, Einsatz der "Flüsterbremse", etc.).

Im Straßenverkehr besteht grundsätzlich die Möglichkeit des Einbaus von lärmmindernden Straßenoberflächen (z.B. lärmoptimierter Splitt-Mastix-Asphalt). Lärmoptimierte Asphalte mit Minderungen von 2 bis 4 dB(A) werden jüngst insbesondere in Innerortslagen vermehrt eingesetzt; der Einsatz eines derartigen Belags im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ist jedoch ebenfalls nicht umsetzbar und würde hier auch nicht für das Einhalten der Orientierungswerte der DIN 18005 ausreichen.

Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h könnte zwar zu einer maximalen Pegelminderung von ca. 2,5 dB(A) führen, wäre jedoch auf dem Mannheimer Straße verkehrsrechtlich unter Berücksichtigung der Maßgaben der Lärmschutz-Richtlinien-StV nicht umsetzbar und wird daher als Maßnahme für das Plangebiet nicht weiterverfolgt. Zudem werden

auch mit einer Minderung der Geräuschemissionen durch die Geschwindigkeitsreduzierung um ca. 2,5 dB(A) die Geräuscheinwirkungen auf das östliche Plangebiet nicht soweit gemindert werden können, dass auf weitergehende Schallschutzmaßnahmen in großem Umfang verzichtet werden kann.

Seitens der DB AG wird im Rahmen des Lärmsanierungsprogramms die Umrüstung der Güterzüge auf lärmarme Bremsen bis zum Jahr 2025 umgesetzt, wodurch sich eine Halbierung der Geräuschemissionen der Güterzüge ergeben wird.

5.4.2 Einhalten von Mindestabständen

Aufgrund der geografischen Lage des Plangebietes zwischen der Bahnstrecke im Westen und der ´Neue Bahnhofsstraße´ im Osten und der Bahnhofsstraße im Süden können auch durch die Wahl von größeren Abständen zwischen den emittierenden Verkehrslärmquellen und den schutzwürdigen Nutzungen in vorliegendem Fall die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 weder am Tag, noch in der Nacht eingehalten werden, so dass diese Lösung nicht weiter verfolgt werden kann.

5.4.3 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Wenn die oben genannten Mittel zur Konfliktbewältigung nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung stehen, kann eine Reduzierung der Geräuscheinwirkungen mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme (z.B. Lärmschutzwand) erreicht werden. Eine aktive Schallschutzmaßnahme erzeugt eine pegelmindernde Wirkung sowohl im Außenwohnbereich als auch - je nach Situierung - an der Außenfassade, womit die mindernde Wirkung dann auch im Innenraum erreicht wird. Im Zuge des Lärmsanierungsprogramms ´zur Förderung von Maßnahmen zur Lärmsanierung an bestehenden Schienenwegen der Eisenbahnen des Bundes´ wurde östlich der Bahnstrecke eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Schienenoberkante im Bereich südlich der Bahnhofsstraße sowie nördlich des Empfangsgebäudes errichtet. Die Lage der bestehenden Lärmschutzwand kann den Plänen 2 bis 5 entnommen werden.

Zum Schutz gegen die Straßenverkehrslärmeinwirkungen lassen sich im vorliegenden Fall einer innerstädtischen Bebauung keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden am Fahrbahnrand umsetzen. Zudem wäre deren abschirmende Wirkung bei ggf. städtebaulich gerade noch vertretbaren Höhen von etwa 3 m im Wesentlichen beschränkt auf das Erdgeschoss.

5.4.4 Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume

Bei hohen Geräuscheinwirkungen an bestimmten Gebäudefassaden, die über den Schwellenwerten einer Gesundheitsbeeinträchtigung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht liegen, besteht die Möglichkeit, die Anordnung von besonders schutzbedürftigen Räumen wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmern an diesen Fassaden auszuschließen.

Ausnahmsweise kann an den lärmbeaufschlagten Fassaden davon abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglasten Loggien, vorgehängten Glasfassaden, vorgelagerten Wintergärten oder vergleichbaren Maßnahmen, im belüfteten Zustand gewährleistet wird, dass vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109, d.h. vor Aufenthalts- und Schlafräumen, der Beurteilungspegel den Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht einhält.

Im vorliegenden Fall wird die Festsetzung einer derartigen Maßnahme für die Gebäude im Sondergebiet, d.h. am ehemaligen Empfangsgebäude sowie am Hotelgebäude an den bahnzugewandten Nord-, West- und Südfassaden im Falle der Neuerrichtung von Gebäuden und im Falle genehmigungspflichtiger Änderungen an bestehenden Gebäuden für erforderlich erachtet.

5.4.5 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Für die Bereiche, in denen Beurteilungspegel am Tag bzw. in der Nacht vorliegen, welche die maßgebenden Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) überschreiten, wird als Schallschutzmaßnahme die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile an den zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen) vorgeschlagen.

Zusätzlich wird der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen im Plangebiet vorgeschlagen.

Ausnahmsweise kann an den lärmbeaufschlagten Fassaden davon abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Loggien, vorgehängte Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten oder vergleichbare Maßnahmen im belüfteten Zustand gewährleistet wird, dass vor den Fenstern von Schlafräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms den gebietsspezifischen Orientierungswert in der Nacht nicht überschreitet.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989. In der DIN 4109 werden Aussagen zu den

Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, für Decken und Dächer sowie für Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Nach der DIN 4109 wird der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel am Tag unter Berücksichtigung der Freifeldkorrektur von 3 dB(A) errechnet. Dabei ist bei Überlagerung mehrerer Schallimmissionen (hier Verkehrslärm und Anlagenlärm) erforderlichenfalls eine Summation der Einzelbelastungen durchzuführen.

In vorliegendem Fall liegen die Beurteilungspegel der Anlagengeräusche erheblich unter denen des Verkehrslärms, so dass eine wesentliche Pegelerhöhung sicher ausgeschossen werden kann. Eine Überlagerung der jeweiligen Außenlärmpegel ist daher nicht erforderlich.

Die sich ergebenden erforderlichen Lärmpegelbereiche in Abhängigkeit des maßgebenden Außenlärmpegels sind in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf.$R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohn- und Schlafraum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
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	Einzelfestlegung	50	45
VII	>80	Einzelfestlegung	Einzelfestlegung	50

Tab. 3: Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämm-Maße nach DIN 4109, Tab. 8

Die Schallschutzmaßnahmen werden gemäß DIN 4109 gestaffelt nach Lärmpegelbereichen bestimmt. Im Plangebiet werden an den zur Bahnstrecke orientierten Fassaden der Lärmpegelbereich V bis VI, an den seitlichen und bahnabgewandten Fassaden die Lärmpegelbereiche II bis IV ermittelt. Es gilt zu berücksichtigen, dass Bereiche mit Lärmpegelbereichen von I oder II aufgrund der heute üblichen Baustandarts keine erhöhten Ansprüche an die Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes stellen. Festsetzungen von Maßnahmen erfolgen daher erst ab dem Lärmpegelbereich III.

Hierbei wird jedoch davon ausgegangen, dass der Beurteilungspegel des einwirkenden Verkehrslärms während der Nachtstunden um 10 dB(A) geringer ausfällt, als im Beurteilungszeitraum Tag. In vorliegendem Fall hat die schalltechnische Untersuchung dargestellt, dass eine derartige Differenz zwischen dem Tag und der Nacht aufgrund der von Westen her dominierenden Schienenverkehrslärmimmissionen nicht überall auftritt, sondern in der Nacht an bahnzugewandten Fassaden z.T. sogar höhere Schallimmissionen als am Tag zu erwarten sind. Um dennoch einen ausreichenden Schallschutz im Beurteilungszeitraum Nacht sicherzustellen, werden daher für maßgebend vom Bahnlärm beaufschlagte Schlafräume die Anforderungen an den Außenlärmschutz durch die Festsetzung eines um eine Stufe höheren Lärmpegelbereichs nach DIN 4109, Tabelle 8 angepasst.

Plan 4 Die jeweiligen Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile können dem Plan 4 im Anhang entnommen werden. In Plan 4 sind die maßgebenden Lärmpegelbereiche für den jeweils lautesten Fassadenpunkt entlang der Baulinien und Baugrenzen abgebildet.

Plan 5 Zur Verdeutlichung des je Fassadenseite maßgebenden Lärmpegelbereichs am Tag bzw. in der Nacht sind die Fassaden in Plan 5 sowie zusätzlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit den Buchstaben A - G gekennzeichnet. Nachfolgende Tabelle gibt die Zuordnung der Fassaden zu den jeweiligen Lärmpegelbereichen entsprechend der Raumnutzung wieder.

Lärmpegelbereiche (LPB) nach Art der Raumnutzung		
Kennzeichnung der Fassade	Wohnraum in Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büros und ähnliches	Schlafraum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
A	-	LPB III
B	LPB III	LPB III
C	LPB III	LPB IV
D	LPB IV	LPB IV
E	LPB IV	LPB V
F	LPB V	LPB VI
G	LPB VI	LPB VI

Tab. 4: Zuordnung der Fassaden zu den Lärmpegelbereichen

5.5 Vorschlag für textliche Festsetzungen

(1) Bei der Neuerrichtung von Gebäuden und im Falle genehmigungspflichtiger Änderungen an bestehenden Gebäuden sind am ehemaligen Empfangsgebäude sowie am Hotelgebäude an den bahnzugewandten Nord-, West- und Südfassaden – öffenbare Fenster besonders schutzbedürftiger Schlafräume im Sinne der DIN 4109 unzulässig.

Ausnahmsweise kann an den lärmbeaufschlagten Fassaden davon abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Loggien, vorgehängte Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten oder vergleichbare Maßnahmen im belüfteten Zustand gewährleistet wird, dass mit der Maßnahme vor den Fenstern schutzbedürftiger Schlafräume im Sinne der DIN 4109 der Beurteilungspegel des Verkehrslärms den gebietsspezifischen Orientierungswert nicht überschreitet.

(2) In der Planzeichnung sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm festgesetzt. Hierin ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen, die sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung in Verbindung mit der nachfolgenden Tabelle ergeben, zu dimensionieren. Dabei wird zwischen Tag- und Nachtnutzung der schutzbedürftigen Räume unterschieden.

Lärmpegelbereiche (LPB) nach Art der Raumnutzung		
Kennzeichnung der Fassade	Wohnraum in Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büros und ähnliches	Schlafraum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
A	-	LPB III
B	LPB III	LPB III
C	LPB III	LPB IV
D	LPB IV	LPB IV
E	LPB IV	LPB V
F	LPB V	LPB VI
G	LPB VI	LPB VI

Zuordnung der Fassaden zu den Lärmpegelbereichen

Ausgehend von dem festgesetzten Lärmpegelbereich (LPB) sind auf Basis der folgenden Tabelle die erforderlichen Schalldämmmaße in Abhängigkeit von der

Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 ´Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise´ vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf.$R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohn- und Schlafraum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
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	Einzelfestlegung	50	45

Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschienen im Beuth-Verlag)

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Zusätzlich ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen im Plangebiet die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- oder durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßen- und Schienenverkehrslärm.

6. Schalltechnische Bewertung Gewerbelärm

6.1 Beurteilungsgrundlagen

Nach DIN 18005 werden Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmeinwirkungen entsprechen hinsichtlich ihrer Zahlenwerte überwiegend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Um im Zuge der Bauleitplanung spätere Lärmkonflikte zu vermeiden, erfordert der Belang des Schallimmissionsschutzes bei Gewerbe- und Anlagenlärmimmissionen einen Nachweis der Einhaltung der einschlägigen Orientierungswerte unter Berücksichtigung der Summe aller Anlagen, für welche die TA Lärm gilt. Überschreitungen können, anders als bei Verkehrslärmeinwirkungen, nicht mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden und müssen planerisch vermieden werden.

Die Beurteilung der Schallimmissionen aus gewerblichen Anlagen bzw. von gewerblich genutzten Flächen ergibt sich aus der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom August 1998. Mit den Immissionsrichtwerten muss der für den Immissionsort ermittelte Beurteilungspegel verglichen werden.

Demnach gelten folgende Immissionsrichtwerte:

	Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
		tags (6 -22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
1	Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
2	reine Wohngebiete	50	35
3	allgemeine Wohngebiete	55	45
4	Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
5	Gewerbegebiete	65	50
6	Industriegebiete	70	70

Tab. 5: Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen sind nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 zu berechnen.

6.1 Lärmquellen in der Umgebung des Plangebietes

Relevante vorhandene gewerbliche Nutzungen befinden sich westlich des Plangebietes jenseits der Bahnstrecke 4000, westlich der Werner-Siemens- bzw.

der Rudolf-Diesel-Straße. Der Abstand zwischen den gewerblichen Nutzungen westlich der Werner-Siemens-Straße und der nächstgelegenen Wohnbebauung im Mischgebiet westlich der Neue Bahnhofstraße innerhalb des Plangebietes beträgt ca. 90 m. Südlich des Plangebietes beträgt der Abstand zwischen dem Gewerbe westlich der Rudolf-Diesel-Straße und dem Wohnen im Mischgebiet an der Bahnhofstraße ca. 50 m.

Die Geräuschemissionen der westlich der Bahn gelegenen Gewerbeflächen sind schon im Bestand aufgrund der Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnnutzungen im Mischgebiet innerhalb des Plangebietes bzw. zur vorhandenen Wohnnutzungen in allgemeinen Wohngebieten südlich der Bahnhofstraße beschränkt. Aufgrund der städtebaulich grundsätzlich vorherrschenden Verträglichkeit von Gewerbe- und Mischgebieten wird keine weitergehende Untersuchung dieser Situation erforderlich.

6.2 Vorhandene gewerbliche Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen innerhalb des SO 1 ´Bahnhof´und SO 2 ´Veranstaltungshalle und Hotel´ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind heute durch gewerbliche Nutzungen (Hotel, Veranstaltungshalle, Kiosk) und versiegelte Plätze (Bahnhofsvorplatz) geprägt.

Bereits heute werden die gewerblich genutzten Flächen hinsichtlich ihres Schallemissionspotentials durch die vorhandene schutzwürdige Nachbarschaft eingeschränkt. Die im Umfeld liegenden Wohngebäude in Mischgebieten schränken insbesondere im Beurteilungszeitraum Nacht die gewerbliche Nutzung deutlich ein. Es kann davon ausgegangen werden, dass bereits im Bestand in Bezug auf die Lärmemissionen nur Nutzungen stattfinden können, die höchstens dem Lärmpotential eines Mischgebietes entsprechen. So finden sich beispielsweise die der Veranstaltungshalle zugehörigen Parkplätze auf den Stellflächen westlich der Bahnstrecke. Auch der Eingang zur Veranstaltungshalle liegt auf der – von den Wohnnutzungen abgewandten – Westseite der Halle zur Bahn hin orientiert.

Die derzeitig vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen auch zukünftig im Plangebiet erhalten bleiben. Nutzungserweiterungen sind hingegen nicht vorgesehen. Aufgrund der städtebaulich grundsätzlich vorherrschenden Verträglichkeit von Gewerbe- und Mischgebieten wird keine weitergehende Untersuchung dieser Situation erforderlich. Betriebserweiterungen oder sonstige Nutzungsänderungen bedürfen der gesonderten Genehmigung und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

7. Zusammenfassung

In der Vergangenheit gab es Anfragen und Anträge an die Gemeinde Weingarten bezüglich der Ansiedlung einer Spielhalle im Bahnhofsgebäude in Weingarten. Für den Bereich des Bahnhofsgebäudes gibt es derzeitig keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, der Aussagen zur Zulässigkeit derartiger Einrichtungen gibt. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist jedoch aus städtebaulichen Gründen im gesamten Plangebiet nicht gewünscht. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebietes und der benachbarten Wohnnutzungen, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gebietes ansonsten gefährden würden.

Um die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten, zu denen auch Spielhallen zählen, im Plangebiet zu steuern, soll eine Bebauungsplanänderung und -erweiterung aufgestellt werden, bei der Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt an der Bahnstrecke 4000 Karlsruhe - Bruchsal (Rheintalbahn) sowie im Einwirkungsbereich des Straßenverkehrslärms der Straßen ´Am Bahnhof´, ´Neue Bahnhofstraße´ sowie ´Neue Bahnhofsstraße´. Südlich des Bahnhofs findet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Hotel nebst einer Veranstaltungshalle (Kärcherhalle). Eine Nutzungsänderung ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan hat dafür Sorge zu tragen, dass die an den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes auftretenden Geräuscheinwirkungen die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einhalten. Erforderlichenfalls sind Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu formulieren.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Plangebiet berechnen sich aus dem Verkehrslärm durch Straße und Schiene am Tag bzw. in der Nacht:

- Beurteilungspegel von bis zu 59,9 / 62,1 dB(A) tags / nachts – unter Berücksichtigung der bestehenden 2,0 m hohen Lärmschutzwand – an den bahnzugewandten Fassaden der Wohngebäude westlich der ´Neue Bahnhofsstraße´,
- Beurteilungspegel von bis zu 61,2 / 54,6 dB(A) tags / nachts an den bahnabgewandten Fassaden der Wohngebäude westlich der ´Neue Bahnhofsstraße´,

- Beurteilungspegel von bis zu 72,8 / 75,6 dB(A) tags / nachts an den bahnzugewandten Fassaden des ehemaligen Empfangsgebäudes,
- Beurteilungspegel von bis zu 68,1 / 70,4 dB(A) tags / nachts an der bahnzugewandten Fassadenseite des Hotels sowie
- Beurteilungspegel von bis zu 64,6 / 56,5 dB(A) tags / nachts an der bahnabgewandten Fassadenseite des Hotels in Richtung der ´Neue Bahnhofsstraße´.

Es lässt sich festhalten, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 45 dB(A) tags / nachts, die für das Mischgebiet im Norden des Plangebietes sowie auch für die Sondergebiete SO 1 (Bahnhof) sowie SO 2 (Hotel und Veranstaltungshalle) angesetzt werden, überwiegend tags und generell nachts zum Teil erheblich überschritten werden. So berechnen sich – insbesondere bedingt durch dem Schienenverkehr der Strecke 4000 – maximale Überschreitungen von bis zu 12,8 / 25,6 dB(A) tags / nachts. Nur an einzelnen Fassadenseiten im Mischgebiet wird der maßgebende Orientierungswert am Tag gerade eingehalten, in der Nacht jedoch weiterhin um bis zu 12,1 dB(A) überschritten.

Wegen der überwiegend hohen Geräuscheinwirkungen sind Maßnahmen zum Schutz vor dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm erforderlich.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und des geringen Abstands der schutzbedürftigen bestehenden Wohn- bzw. Hotelnutzungen zur Bahnstrecke kann trotz der im Zuge des ´Lärmsanierungsprogramms an Schienenwegen des Bundes´ bereits realisierten aktiven Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand mit 2,0 m Höhe über Schienenoberkante östlich der Bahn insbesondere nachts keine ausreichende Pegelminderung zum Einhalten der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebietsnutzungen in allen Geschossen der vorhandenen Bebauung erzielt werden. Jedoch wird durch die abschirmende Wirkung der Lärmschutzwand der maßgebende Orientierungswert für ein Mischgebiet zumindest in den ebenerdigen Freiräumen im nördlich gelegenen Mischgebiet eingehalten. Daher werden weitergehende passive Maßnahmen für den Fall der Neuerrichtung bzw. der genehmigungspflichtigen Änderung von bestehenden Gebäuden zum Schutz vor den Geräuschbelastungen durch den Verkehrslärm erforderlich.

Für die Bereiche, in denen Beurteilungspegel am Tag bzw. in der Nacht vorliegen, welche die gebietsspezifischen Orientierungswerte überschreiten, wird als Schallschutzmaßnahme die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile an den zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen) entsprechend des ermittelten Außenlärmpegels für den Fall der Neuerrichtung bzw. der genehmigungspflichtigen Änderung von bestehenden Gebäuden vorgeschlagen.

Nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 wird das erforderliche Maß des Schallschutzes festgelegt. Für die Fassadenseiten, die einen erhöhten Schallschutzbedarf haben, sind Lärmpegelbereiche (III bis VI) definiert.

Zudem dürfen an den bahnzugewandten Fassadenseiten im Bereich des SO 1 ´Bahnhof´ sowie im SO 2 ´Veranstaltungshalle und Hotel´ an den bahnzugewandten Nord-, West- und Südfassaden keine öffenbaren Fenster schutzwürdiger Aufenthaltsräume angeordnet werden, wenn nicht alternativ sichergestellt werden kann, dass durch entsprechende belüftete Schallschutzvorbauten der gebietsspezifische Orientierungswert der DIN 18005 vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthalts- und Schlafräume eingehalten wird.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die zum Schlafen genutzt werden, sind ist im gesamten Planungsgebiet an allen Fassaden zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen die Belüftung durch fensterunanhängige schallgedämmte Belüftungsanlagen oder gleichwertige Maßnahmen zu sichern.

Bei Umsetzung der Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.



Maßstab i.O. 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 m

1_Übersichtsplan

Gemeinde	Weingarten	N
Projekt	Bebauungsplan Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung der Neuen Bahnhofstraße"	Projekt-Nr. 21.048-18
Plan-Nr. 1	Übersichtsplan	Plangröße 420 x 297

	Name	Datum
bearb.	MR	01.07.2016
gez.	TS	01.07.2016
genehm.	FG	

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe
Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

MI	60	50
II	65,9	68,6
I	60,4	62,9

MI	60	50
II	72,0	74,8
I	72,8	75,6

MI	60	50
I	71,3	74,1

MI	60	50
I	66,1	68,7

MI	60	50
III	68,1	70,4
II	68,0	70,5
I	66,4	68,9

MI	60	50
III	67,5	63,2
II	59,6	58,7
I	49,7	48,0

MI	60	50
III	64,4	56,5
II	64,6	56,3
I	64,4	56,0

MI	60	50
III	61,2	54,6
II	61,6	53,9
I	61,8	53,6

MI	60	50
III	59,9	62,1
II	56,7	58,9
I	52,4	54,6

MI	60	50
III	61,0	54,4
II	61,5	53,7
I	61,6	53,4

MI	60	50
III	59,3	53,4
II	59,3	52,2
I	59,0	51,3

Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straßenachse
- Emissionslinie
- Schienenachse
- Brücke
- Parkplatz
- Fußgängerbrücke
- bestehende Lärmschutzwand
- Rechengebiet
- (1) IO ohne Orientierungswertüberschreitung
- (2) IO mit Orientierungswertüberschreitung
- Gebietsart; OW Tag/Nacht
  Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht
  (Überschreitung des OW in rot)
  Alle Werte in dB(A)

Beurteilungspegel 2,0 m ü.G.
in dB(A)

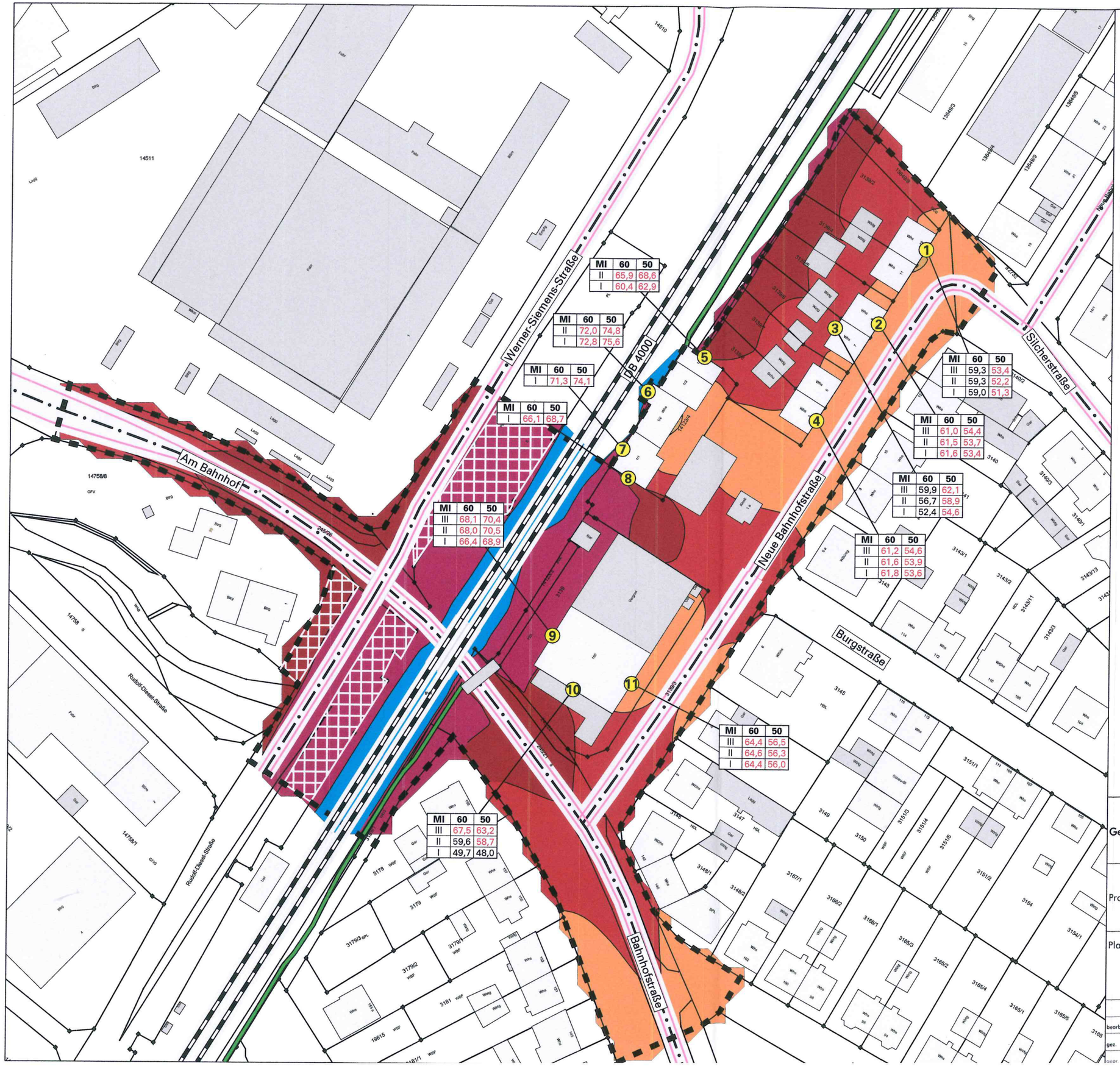
- <= 35,0
- 35,0 < <= 40,0
- 40,0 < <= 45,0
- 45,0 < <= 50,0
- 50,0 < <= 55,0 OW WA
- 55,0 < <= 60,0 OW MI
- 60,0 < <= 65,0 OW GE
- 65,0 < <= 70,0 OW GI
- 70,0 < <= 75,0
- 75,0 < <= 80,0
- 80,0 <

Maßstab i.O. 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 m

2_RLK2m

Gemeinde	Weingarten	N
Projekt	Bebauungsplan Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung der Neuen Bahnhofstraße"	Projekt-Nr. 21.048-18



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straßenachse
- Emissionslinie
- Schienenachse
- Brücke
- Parkplatz
- Fußgängerbrücke
- bestehende Lärmschutzwand
- Rechengebiet
- (1) IO ohne Orientierungswertüberschreitung
- (2) IO mit Orientierungswertüberschreitung
- Gebietsart; OW Tag/Nacht
  Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht
  (Überschreitung des OW in rot)
  Alle Werte in dB(A)

Beurteilungspegel 6,0 m ü.G.

in dB(A)

	<= 35,0
35,0 <	<= 40,0 OW WA
40,0 <	<= 45,0 OW MI
45,0 <	<= 50,0 OW GE
50,0 <	<= 55,0 OW GI
55,0 <	<= 60,0
60,0 <	<= 65,0
65,0 <	<= 70,0
70,0 <	<= 75,0
75,0 <	<= 80,0
80,0 <	

Maßstab i.O. 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 m

3_RLK6m

Gemeinde	Weingarten	N
Projekt	Bebauungsplan Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung der Neuen Bahnhofstraße"	Projekt-Nr. 21.048-18
Plan-Nr. 3	Verkehrslärm: Prognose 2025 Rasterlärmkarte und Beurteilungspegel DIN 18005 Verkehr; Tag (6-22 Uhr)	Plangröße 420 x 297

	Name	Datum
bearb.	MR	04.07.2016
gez.	TS	04.07.2016
geär.	FG	04.07.2016

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe
Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straßenachse
- Emissionslinie
- Schienenachse
- Brücke
- Fußgängerbrücke
- bestehende Lärmschutzwand
- Geltungsbereich

Erforderliche Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Nov. ´89)

Aufenthaltsräume	Schlafräume
I	II
II	III
III	IV
IV	V
V	VI
VI	VII
VII	

Maßstab i.O. 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 m

4_erg2_LPB

Gemeinde	Weingarten	
Projekt	Bebauungsplan Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung der Neuen Bahnhofstraße"	Projekt-Nr. 21.048-18
Plan-Nr. 4	Verkehrslärm: Prognose 2025 Lärmpegelbereiche DIN 4109 Lautester Fassadenpunkt an Bebauung	Plangröße 420 x 297

	Name	Datum
bearb.	MR	01.07.2016
gez.	TS	01.07.2016
gepr.	FG	01.07.2016

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe
Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straßenachse
- Emissionslinie
- Schienenachse
- Brücke
- Fußgängerbrücke
- bestehende Lärmschutzwand
- Geltungsbereich

Maßstab i.O. 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 m

5_Festsetzungen

Gemeinde	Weingarten	N
Projekt	Bebauungsplan Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung der Neuen Bahnhofstraße"	Projekt-Nr. 21.048-18
Plan-Nr. 5	Festsetzungen an Fassadenabschnitten	Plangröße 420 x 297

	Name	Datum
bearb.	MR	01.07.2016
gez.	TS	01.07.2016
gepr.	FG	01.07.2016

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe
Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 41 "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung der Neuen Bahnhofstraße"

Verkehrsmengen und Emissionspegel

Prognose 2025

Straße	Abschnitt von ... bis	Kfz/24h (DTV)	M_t	M_n	p_t	p_n	$L_{mE,T}$	$L_{mE,N}$
Werner-Siemens-Straße	Robert-Bosch-Str. - Rudolf-Diesel-Str.	2.100	126	23	10,1	3,0	56,8	46,6
Am Bahnhof	Rudolf-Diesel-Str. - Neue Bahnhofstr.	12.500	750	100	4,1	2,1	64,3	54,3
Bahnhofstraße	Neue Bahnhofstr. - Ringstraße	6.900	414	55	3,0	1,5	59,1	49,4
Neue Bahnhofstraße	Bahnhofstraße - Burgstraße	6.400	384	70	12,6	0,7	58,9	50
Neue Bahnhofstraße	Burgstraße - Silcherstraße	2.100	126	23	5,1	1,5	54,5	45,3
Neue Bahnhofstraße	Silcherstraße - Rosenstraße	700	42	8	9,6	2,9	51,3	41,3

Teil B - 7
Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548

Planzeichenverordnung
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg
Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015

Wasserhaushaltsgesetz
in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) m.W.v. 05.04.2017

Wassergesetz für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99,106)

Bundesimmissionsschutzgesetz
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

DIN 18005
DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

TA Lärm
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998

Landesbauordnung für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. 99, 100)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 und 4 BauGB	am 01.02.2016
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	am 10.10.2016
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am 27.10.2016
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 04.11.2016 bis 05.12.2016
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 03.11.2016 bis 05.12.2016
2.5	Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	am 13.03.2017
3	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 13.03.2017
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am 13.03.2017
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 13.03.2017
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 16.03.2017
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 14.03.2017 bis 28.04.2017
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 27.03.2017 bis 28.04.2017
4	Satzungsbeschluss nach § 10 i.V.m. § 74 LBO	
4.1	Abwägungsentscheidung	am 24.07.2017
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, 4 GemO	am 24.07.2017
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 Abs 6 LBO	am

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. 99, 100)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 24.07.2017 den Bebauungsplan "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße" sowie die örtlichen Bauvorschriften "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße" als Satzungen beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (vgl. § 2 Ziff A - 3) und umfasst die Flurstücke Nr. 3649/8, 3139/2, 3139/4, 3139/5, 3139/6, 3139/7, 3139/8, 3139/3 (Neue Bahnhofstraße), 14123/4, 3139, 14123/3, 245/22, 245/21, vollständig und die Flurstücke Nr. 12731 (Silcherstraße), 245/7 (Bahnhofstraße), 3168 (Schillerstraße), 3189/1, 14762, 14123, 14123/2, 14509 (Werner-Siemens-Straße) und 245/26 (Am Bahnhof) teilweise. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Inhalt

Teil A	Bestandteile
A - 1	Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
A - 4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B	Begründung
B - 1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
B - 2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht
	Anlagen
B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6	Fachbeitrag Schall
B - 7	Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße"

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2017 wird bestätigt.

Gemeinde Weingarten

Weingarten, den 25. Juli 2017

Eric Bänziger, Bürgermeister

GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN)