Gemeinde Weingarten

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle/ Walzbachbad", 2. Änderung

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 27.09.2021 werden bestätigt.

Gemeinde Weingarten, den

Eric Bänziger, Bürgermeister

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

Bearb.: EB

Gez.: eb, 27.08.2021

Karlsruhe, den

Dr.-Ing. F. Gericke

Inkrafttreten § 10 BauGB:

Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 27.09.2021 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)



Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Sport- und Kulturzentrum"
Zweckbestimmung: "Sport und Freizeit"

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

GRZ 0,6	Grundflächenzahl
BMZ 6,0	Baumassenzahl
Gh max=12,0m	Maximale Gebäudehöhe (Beispiel)

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



Baugrenze



Überbaubare Grundstücksfläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Kiosk" oder "Lagergebäude"

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für Sportanlagen
Zweckbestimmung: "Schul- und Vereinssport"

Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze

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



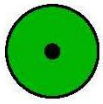
Straßenverkehrsfläche

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



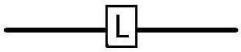
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Freibad

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



Erhaltung Baum

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



L: Lärmschutzwand 2,5m ü.GOK

Lärmschutzanlage

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (ehem. Erdölbohrstellen)

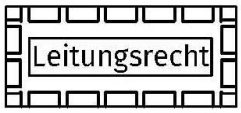


Fläche für Aufschüttungen (Erdwall mit Sitzmöglichkeiten)

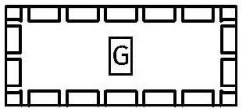
Sonstige Zeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtl. Bauvorschriften



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche



Mit Gehrecht zu belastende Fläche



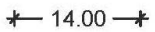
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

0°-15°	zulässige Dachneigung
FD, PD	zulässige Dachform (FD:Flachdach / PD:Pultdach)

III. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

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

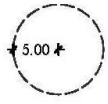


Vermaßung in Meter

ca. 114,13 m ü NN — vorhandene Höhenlage (nachrichtlich)



Flurstück (lt. Kataster)



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (ehem. Erdölbohrstellen) im bereits überbauten Bereich (nachrichtlich)

bestehende Erd- und Kabelleitung (nachrichtlich)

Nutzungsschablone (Beispiel)

	SO_3 Sport und Freizeit	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	GRZ 0,6	Gh_{max}=13,0m Maximale Gebäudehöhe
zulässige Dachform	FD, PD	0° - 15 ° zulässige Dachneigung

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 51 “Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad”, 2. Änderung

– Entwurf –



Karlsruhe
September 2021

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 51 “Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad”, 2. Änderung

– Entwurf –

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgbm.)

M.Sc. Erika Bierich

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b
76227 Karlsruhe
0721/ 94006-0

Erstellt für die Gemeinde Weingarten (Baden)

im September 2021

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, Vermerke

Teil B Begründung

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

Anlagen

B - 4 Kenndaten der Planung
B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6 Gestaltungsplan
B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

Teil A - 1
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan "Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad", 2. Änderung werden die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 "Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad", 1. Änderung durch die doppelt unterstrichenen Sätze ergänzt, geändert und klargestellt..

Änderungen betreffen den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans:

im zeichnerischen Teil:

- *Ergänzung einer überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Schul- und Vereinssport" (Lagergebäude), einer überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Freibad" (Kiosk), ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Ergänzung einer Fläche für Aufschüttung am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches.*
- *Anpassung des Katasters an heutigen Stand und daraus resultierende redaktionelle Anpassungen.*

im textlichen Teil:

- Planungsrechtliche Festsetzung
  Ergänzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Schul- und Vereinssport" (1.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen) sowie eine Aktualisierung der Festsetzung zu insektenfreundlichen Leuchtmitteln (1.8.6 Leuchtmittel). Zudem eine begrenzte Zulässigkeit von notwendigen Radabstellanlagen und Müllabfallbehälter außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Ergänzung und Aktualisierung von Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen.

im textlichen Teil:

- *Örtliche Bauvorschriften*
  Ergänzung und Aktualisierung der Werbemöglichkeiten innerhalb des Plangebietes (2.1.2 Werbeanlagen) und Vorschrift zur Eingrünung und/oder Einhausung von Müllabfallsammelplätzen.

Aktualisierung Anlage B-6 Gestaltungsplan

Im Übrigen gelten die bestehenden Festsetzungen fort. Die nicht unterstrichenen Teile sind nur redaktionell aufgeführt und nicht Teil der Änderung.

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

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

SO "Sport- und Kulturzentrum"	**=**	**Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Sport- und Kulturzentrum"**

Die Festsetzung des Sondergebietes **"Sport- und Kulturzentrum"** umfasst die Nutzungen Sport-Mehrzweckhalle, Hallenbad, Freibad, Gastronomie sowie die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen, Außenanlagen und Parkierungsanlagen.

SO "Sport und Freizeit"	**=**	**Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Sport und Freizeit"**

Für die gemäß Planzeichnung als Sondergebiet, Zweckbestimmung **"Sport und Freizeit"**, festgesetzten Fläche wird geregelt:

Zulässig sind Sportanlagen, die dem Schulsport und Vereinsport dienen (z.B. Vereinsheim) inkl. Gastronomie und die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen, Außenanlagen und Parkierungsanlagen. Die Oberflächen der Parkierungsanlagen sind wasserdurchlässig mit einem Versickerungsbeiwert (k_f-Wert) von mind. 2,7 x 10^{-5} m/s auszubilden.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.1.2.1 Grundflächenzahl

In den Sondergebieten **"Sport- und Kulturzentrum"** und **"Sport und Freizeit"** wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

1.1.2.2 Baumassenzahl

Die maximale Baumassenzahl (BMZ) im Sondergebiet **"Sport- und Kulturzentrum"** beträgt 6,0.

1.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe ist für die Sondergebiete durch Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets **SO1 "Sport- und Kulturzentrum"** beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 12 m; im Sondergebiet **SO2 "Sport- und Kulturzentrum"** beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 6 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet **SO3 "Sport und Freizeit"** beträgt 13 m. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem besonderen Nutzungszweck 'Lagergebäude' im Bereich der **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schul- und Vereinssport"** und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem besonderen Nutzungszweck 'Kiosk' im Bereich der öffentlichen Grünfläche **"Freibad"** beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 4 m.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (z.B. Aufzugschacht, Lüftungsanlagen, Klimageräte und Anlagen zur Solarenergienutzung) dürfen die Höhenangaben um 1,50 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (Gh) wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt zwischen der firstseitigen Wandfläche und der Oberseite der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe (Gh) von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis Oberkante Attika definiert.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2a und 3 BauGB)

Im Planbereich ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH) auf maximal 30 cm bezogen auf die Höhenlage der öffentlichen Straße begrenzt. Bezugspunkt ist die Mitte der Grundstücksbegrenzungslinien.

Bei baulichen Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 1 LBO wird als untere Bezugshöhe zur Ermittlung der Wandhöhe und der Wandfläche die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an ihrem Schnittpunkt mit der seitlichen Grundstücksbegrenzungslinie.

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

Nebenanlagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen sind Zufahrten und

Grünflächen zulässig. Die Oberflächen von Stellplätze und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind wasserdurchlässig auszubilden.

Abweichend hiervon dürfen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche “Schul- und Vereinssport” eine Abfallsammelstelle mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² und notwendige Radabstellanlagen mit einer Grundfläche von maximal 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

In den überbaubaren Grundstücksflächen mit den besonderen Nutzungszwecken “Kiosk” und “Lagergebäude” ist die Zulässigkeit der Überbauung auf die Zweckbestimmung begrenzt.

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.

1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der durch Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist eine Überbauung durch Gebäude nicht zulässig.

1.5 Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung “Schul- und Vereinssport” sind nur Außenanlagen zulässig, die dem Schulsport und Vereinsport dienen wie Kleinspielfeld, Spielplatz, Feld für Kugelstoßen, Weitsprung bzw. 100 m Sprintstrecke sowie Außenbereiche für die Gastronomie. Terrassen sind zulässig, wenn sie mit dem Hauptbaukörper verbunden sind und eine maximale Gesamtgrundfläche von 200 m² nicht überschreiten. Die Oberflächen der Terrassen sind wasserdurchlässig auszubilden.

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

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung **“Freibad”** sind nur badspezifische Nebenanlagen wie z.B. nicht überdachte Außenbecken, Wasserrutschen, Sprunganlagen, Terrassen, Wege, sportliche Anlagen zum Freibad und Einrichtungen der technischen Infrastruktur zulässig. Die Nutzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung **“Freibad”** durch nicht überdachte Außenbecken, Wasserrutschen und Sprunganlagen ist unzulässig, solange der

notwendige Lärmschutz zu den umliegenden Nutzungen nicht nachgewiesen und hergestellt ist. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung **“Freibad”** dürfen maximal 30% der ausgewiesenen Fläche versiegelt werden.

1.7 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, Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Bodenschutz

Die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Versickerungsbeiwert (k_f-Wert) von mind. 2,7 x 10^{-5} m/s) auszuführen. Es sollten möglichst begrünbare Befestigungsmaterialien (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) gewählt werden.

1.7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist der vorhandene Baum- und Sträucherbestand zu erhalten bzw. durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

1.7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **“Freibad”**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **“Freibad”** ist entsprechend der geplanten Nutzung gärtnerisch anzulegen und mit Verzicht auf Düngemittel und Pflanzenschutzmittel naturnah zu pflegen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche **“Freibad”** sind 54 standortgerechte Bäume gemäß der Pflanzliste unter A-4 (Hinweise) und entsprechend der Freibadnutzung als Baumgruppen oder Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 14-16 cm zu pflanzen.

Entlang der Abgrenzung zu der Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung **“Schul- und Vereinssport”** ist ein Gehölzstreifen durch Pflanzung einheimischer und standortgerechter Straucharten in mindestens zweireihiger Bepflanzung gemäß der Pflanzliste unter A-4 (Hinweise) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2 x v, 60-100 cm zu pflanzen und der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 x 1,5 m.

Alle nicht für badspezifische Außeneinrichtungen notwendigen Flächen sind, sofern keine Gehölzanpflanzungen vorgesehen sind, durch Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung **"Schul- und Vereinsport"**

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung **"Sport und Vereinssport"** sind mindestens 3 standortgerechte Bäume gemäß der Pflanzliste unter A-4 (Hinweise) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Straucharten gemäß Pflanzliste unter A-4 (Hinweise) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2 x v, 60-100 cm zu pflanzen. Alternativ sind in diesem Bereich min. 11 standortgerechte Bäume gemäß der Pflanzliste unter A-4 (Hinweise) als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 14-16 cm zu pflanzen.

Alle nicht für Sportanlagen und deren Erschließung notwendigen Flächen sind, sofern keine Gehölzanpflanzungen vorgesehen sind, durch Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

1.7.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze eingezeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

1.7.5 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.7.6 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung und in den öffentlichen Verkehrsflächen sind insektenfreundliche LED's oder insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.300 K sowie insektendicht eingehauste Lampen zu verwenden. Freistehende Beleuchtung muss nach unten oder zum Gebäude hin ausgerichtet werden.

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 L:

Für die Nutzung der nicht überdachten Außenbecken, Wasserrutschen und Sprunganlagen in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Freibad” ist eine Lärmschutzanlage zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung zu errichten. Die Lage der nordwestlichen Lärmschutzanlage ist durch Planeinschrieb (L) gekennzeichnet. Die Bezugshöhe der Wall- bzw. Wandabschnitte ist die Höhenlage der Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Für alle Lärmschutzanlagen gilt, sie sind einseitig zum Freibadbereich hin absorbierend auszubilden, d.h. von der Wandfläche reflektierter Schall muss unter Berücksichtigung der A-Bewertung einen um mindestens 4 dB geringeren Schallpegel als der auf der Fläche auftretende Schall haben.

Alternativ kann die Lärmschutzanlage durch einen geschlossenen Baukörper mit einer Mindesthöhe von 2,50 m im Bereich der geplanten Lärmschutzanlage ersetzt werden.

1.9 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung werden Flächen Leitungsrechte zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Innerhalb der Fläche mit Gehrechten (‘G’) ist ein Weg mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen. Darauf sind Gehrechte und für Radfahrer auch Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit zu begründen.

Eine bauliche Nutzung auf den für Geh- und Leitungsrechte festgesetzen Flächen ist nicht zulässig.

1.10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Aufschüttungen ist ein Erdwall zu errichten. Dieser darf für Sitzmöglichkeiten genutzt und auch bepflanzt werden. Der Übergang zum natürlichen Gelände ist abzuböschen oder eine Stützmauer zu errichten.

Teil A - 2
Örtliche Bauvorschriften

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

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

Bei der Errichtung der baulichen Anlagen ist innerhalb des Plangebietes 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 anzustreben.

2.1.1 Dachneigung, Dachform und Firstrichtung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschriebfestgesetzt. Nebenanlagen dürfen dieses Maß nicht überschreiten.

2.1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen die maximale Wandhöhe von 10 m nicht überschreiten. Pro Fassadenseite darf die Gesamtfläche von Werbeanlagen maximal 15 m² betragen.

Zusätzlich sind für das SO1 und SO2 “Sport- und Kulturzentrum” sowie für das SO3 “Sport und-Freizeit” jeweils maximal drei Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8,0 m und eine Werbestele mit einer maximalen Höhe von 3,00 m und einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegten Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sind unzulässig. Werbeanlagen können hinterleuchtet werden und sind so anzuordnen, dass Verkehrsteilnehmer nicht vom Verkehr abgelenkt werden. Die Beleuchtung der Werbeanlagen hat blendfrei und insektenfreundlich zu erfolgen.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, gemessen ab Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bzw. öffentlichen Grünfläche

und müssen einen Mindestabstand zum Rand der Verkehrsfläche von 0,5 m einhalten. Für Einfriedungen sind nur transparente Holz oder Drahtgeflechtzäune zugelassen, sie sind innerhalb der randlichen Gehölzanpflanzungen anzulegen.

2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 LBO)

Dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem (öffentlichen) Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

Teil A - 3
Planfestsetzungen

Teil A - 4
Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

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

Geotechnik & Baugründung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bezüglich der ehemaligen “AS Erdölbohrstellen Weingarten” wird darum gebeten, das Landratsamt Karlsruhe, Gesundheitsamt zu infomieren, sofern die weitergehenden Planungen den Wirkungspfad Boden-Mensch betreffen.

Auffüllung der Grundstücke & Erdaushub & Erdmassenausgleich

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 “Erdarbeiten” ist zu berücksichtigen.

Bei Baumaßnahmen im Planungsgebiet in größerer Menge anfallender, überschüssiger Erdaushub sollte auf seine Verwendbarkeit als Baustoff geprüft und dementsprechend eingesetzt werden.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die “Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial” und die “Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg” zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den

vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt Karlsruhe zu prüfen.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Durchführung von Bauvorhaben mit einem voraussichtlichen Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Erdmassenausgleich durchzuführen. Dabei ist zu prüfen, ob die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können.

Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Sofern der anfallende Bodenaushub nicht vor Ort verwendet werden kann, sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten (Wiederverwendung, Verwertung des Bodenaushubs z.B. in einem Sitzwall, Lärmschutzwall etc.) einzuplanen. Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien ist grundsätzlich zu vermeiden und im Einzelfall zu begründen.

Abfallverwertungskonzept

Es wird darauf hingewiesen, dass laut § 3 Abs. 4 LKreiWiG sofern in dem Bebauungsplan vorkommende verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub stattfinden, im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen ist.

Kampfmittelverdachtsflächen

Trotz der bereits umfangreich vorhandenen Bebauung ist aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, eine Kampfmittelfreiheit nicht gesichert. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen. Die für die Auswertung benötigten Formulare können unter der Homepage www.rp-stuttgart.de (→ Service → Formulare und Merkblätter) abgerufen werden.

Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) und auf die Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 i.V.m. § 27 DschG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Mineralische Rohstoffe

Der Südrand des Planungsgebiets befindet sich im Bereich der vom LGRB bearbeiteten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg (1: 50 000 (KMR 50), Blatt L 6716 / L 6916 Speyer/Karlsruhe-Nord) im Bereich eines nachgewiesen Kiesvorkommen mit bauwürdigen Bereichen.

Geologische Standortverhältnisse und Grundwasserstände

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine Grundwassermessstelle (an der Kanalstraße westlich der Walzbachhalle), deren Daten zu den Wasserhochständen seit dem Jahr 1989 der Gemeinde vorliegen. Hier wurde der höchste Grundwasserstand seit 1989 bei 112,68 m üNN gemessen (April 2001 und Dezember 2010). Die vorhandene Geländeoberkante der Plangebiets befindet sich ca. zwischen 113 m üNN und 115 m üNN, somit sind sehr geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserpegel zu erwarten.

Im November 2012 sind 9 Kleinbohrungen im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen im Osten liegenden Plangebiet “Moorblick” ausgeführt worden. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im geotechnischen Gutachten des Büros IGK Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH vom 16.12.2012 dokumentiert. Der Grundwasserspiegel lag während der Schürfarbeiten etwa auf 111,5 m üNN bis 112,0 m üNN und kann als Druckspiegel in niederschlagsreichen Zeiten deutlich bis in den Bereich der ursprünglichen Geländeoberfläche (113,5 m üNN) ansteigen. Dies ist bei der Planung von Gebäuden und Kanalgräben zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind Talablagerungen (Auelehm, Torf, Ton) zu erwarten, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und / oder Tragfestigkeit sein können. Wegen des angenommenen inhomogenen und aufgrund von zu erwartenden Torfschichten ungünstigen Baugrunds wird für jedes Bauvorhaben eine objektbezogene Erkundung für erforderlich gehalten. Nach dem bisherigen Stand muss man generell von einer Tiefgründung auf bzw. im Kiessand ausgehen. Bei leichten Gebäuden mit gedrungenem Grundriss kommen u.U. auch Gründungen auf elastisch gebetteten Bodenplatten in Frage.

Es sind hinsichtlich Auftriebssicherung und Gebäudeabdichtung gegen drückendes Wasser die o.g. Höchstgrundwasserstände zu beachten. Es wird vorgeschlagen, die Keller wasserundurchlässig auszubilden bzw. gegen drückendes Wasser abzudichten und zu bemessen. Die Art der Abdichtung ist abhängig von der späteren Nutzung. Man muss damit rechnen, dass bei tiefen Kellern Grundwasserabsenkungsmaßnahmen (in der Regel offene Wasserhaltungen) oder wasserundurchlässige Baugrubenverbaue erforderlich werden. Auch vor diesem Hintergrund wird grundsätzlich die Ausführung einer objektbezogenen Baugrunderkundung empfohlen.

Für evtl. erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - zu beantragen.

Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.

Katastrophenhochwasser

Nach dem Hochwasserschutzgesetz II liegt der Planbereich zum Teil innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiet (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b WHG) (HQ_{extrem}). Bei einem Extrem-Hochwasser ist mit Überflutungstiefen von bis zu 0,1 m zu rechnen.

Nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz ist in Hochwasser-Risikogebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen nur unter den dort genannten Bedingungen möglich.

Niederschlagswasser

Nach § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

Pflanzliste

Für die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen gilt, dass diese zu mindestens 80 % aus standortheimischen Arten lt. Pflanzliste bestehen. Für die restlich verbliebenen 20 % sind zudem die an die Verhältnisse angepasste Sorten (z.B. klimagerechte Bäume) zulässig. Bei der Auswahl von nicht-standortheimischen Arten sind Koniferen nicht zulässig.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen. Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2x v (2 mal verpflanzt), 60-100 cm zu pflanzen, der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 x 1,5 m.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Hierbei sind Pflanzen aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG zu verwenden.

Zur Auswahl stehen einheimische Bäume und Sträucher, wie beispielsweise:

Bäume:	Feld-Ahorn (Acer campestre)
	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
	Schwarzerle (Alnus glutinosa)
	Hängebirke (Betula pendula)
	Hainbuche (Carpinus betulus)
	Buche (Fagus sylvatica)
	Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
	Zitterpappel (Populus tremula)
	Vogelkirsche (Prunus avium)
	Traubeneiche (Quercus petrea)
	Stieleiche (Quercus robur)

	Silberweide (Salix alba)
	Feldulme (Ulmus minor)
Obstbäume:	Hochstämme regionaltypischer Obstorten
Sträucher:	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
	Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
	Schlehe (Prunus spinosa)
	Echte Hundsrose (Rosa canina)
	Purpurweide (Salix purpurea)
	Fahlweide (Salix rubens)
	Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
	Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Kletterpflanzen:	Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
	Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
	Efeu (Hedera heilx)
	Knöterich (Polygonum aubertii)
	Echtes Geußblatt (Lonicera caprifolium)

Für die Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen soll die jeweils aktuelle GALK Straßenbaumliste berücksichtigt werden.

Bei Flachdächern und Pultdächern bis 15° Dachneigung wird eine Dachbegrünung empfohlen.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 ‘Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen’ hingewiesen.

Alle zur Gestaltung oder zum Ausgleich auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. Fertigstellung bei Hochbaumaßnahmen auf privaten Grundstücken als abgeschlossen nachzuweisen.

Altlasten & Bodenschutz

Auf dem Gemarkungsbereich Weingarten ist großflächig der Altstandort (AS): Erdölbohrstellen Weingarten kartiert. Dieser wird gegenwärtig unter Objekt-Nr.

5619-000 im Bodenschutzkataster des Landratsamt Karlsruhe geführt.

Gegenwärtig verfügt die Altlast über die Einstufung/ Handlungsbedarf B - Entsorgungsrelevanz. Von dieser Kartierung ist auch das Grundstück mit der Flst.Nr. 13367 (alt) betroffen. Das Flurstück 13367 (neu) befindet sich nun außerhalb des Geltungsbereiches. Durch die Teilung sind die Grundstücke 19853, 19854, 19855 und 19856 entstanden. Auf den Flurstücken 19854, 19855 und 19856 und 13367 sind Ölbohrungen nachgewiesen.

Die Altlast verfügt über keine technische Erkundung und ist daher nicht räumlich eingegrenzt. Darüber hinaus kann in dem beplanten Gebiet das Vorhandensein ehemaliger unterirdischer Ölleitungen nicht ausgeschlossen werden.

Daher ist im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten besondere Sorgfalt geboten. Falls Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. durch Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe zu informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach BBodSchG / BBodSchV) sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

Anbauverbote an Landesstraßen

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets ist die Trasse der derzeit als Landesstraße geplanten Ortsumgehung vorgesehen. Nach § 22 des Straßengesetzes Baden-Württemberg dürfen Hochbauten jeder Art längs einer Landesstraße in einer Entfernung von 20 m nicht errichtet werden.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Folgende Maßnahmen sind daher bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

Gebäude sind vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich vorhandener europarechtlich geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch einen Biologen zu prüfen. Sind entsprechende Arten oder Stätten vorhanden, sind die Bauvorhaben solange zu verschieben bis die Jungtiere die Fortpflanzungsstätte verlassen haben bzw. die Ruhestätte nicht mehr besetzt ist. Da viele Tiere ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten häufig wechseln, sind zeitnahe Einzelfallprüfungen vor den Eingriffen erforderlich.

Es wird empfohlen die Außenbeleuchtung nicht auf ökologisch wertvolle Strukturen bzw. nicht in die freie Landschaft hin auszurichten und Außenbeleuchtungen minimiert hinsichtlich der Anzahl, Leuchtpunkthöhe, Fläche der Lichtquellen, Lichtintensität, Kontrast zur Umgebung und Streulicht sowie gesteuert durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter bzw. Bewegungsmelder anzubringen.

Bei hinterleuchteten Werbeanlagen wird empfohlen, diese zu den Nachtzeiten zwischen 22 und 06 Uhr abzuschalten.

Energie & Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper mit Nutzung des Dachgeschosses, gute Wärmedämmung, solare Orientierung, vermehrter Bau mit Holz) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. lärmverträgliche Wärmepumpen ergänzt um stromerzeugende Photovoltaikanlagen) empfohlen.

Schadensvermeidung Leitungen

Im Bereich des Plangebietes und der bestehenden Straßen und Wege sind Erdgasleitungen der Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Energieversorgungsleitungen der Netze BW GmbH sowie Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind bei wesentlichen Änderungen sowie bei anderen Maßnahmen, die die Versorgungsleitungen tangieren können, betroffene Firmen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen und Lagepläne einzuholen.

Auf die Baumschutzverordnung, die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 und die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom wird hingewiesen.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen 5

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 27

1. Anlass der Planung 27

2. Räumlicher Geltungsbereich 27

3. Einordnung in übergeordnete Planungen 28

3.1 Landesentwicklungsplanung 28

3.2 Regionalplanung 28

3.3 Flächennutzungsplanung 28

3.4 Verbindliche Bauleitplanung 29

4. Bestandsanalyse 29

4.1 Gelände 29

4.3 Erschließungssituation 30

4.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen 31

5. Ziele der Planung 32

5.1 Grundzüge der Planung 32

5.2 Nutzungskonzept 32

5.3 Erschließungssituation 33

5.4 Ver- und Entsorgung 34

5.5 Grünordnung 34

5.6 Artenschutz 34

5.7 Lärmschutz 34

5.8 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen 35

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften 40

B - 3: Umweltbelange 43

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung “Schul- und Vereinssport” an den aktuellen Planungsstand.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche soll ein Baufenster festgesetzt werden, das die notwendigen Gebäude zur Lagerung von Sportgeräten innerhalb der Fläche ermöglicht, wie sie in der aktuellen Planung vorgesehen wird. Gemäß den aktuellen Festsetzungen wären diese nicht zulässig. Des Weiteren sollen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen der Werbeanlagen zur Fassadenfläche entsprechend der aktuellen Gebäudeplanung angepasst werden.

- **Verfahren**

Die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes greifen nicht in die Grundzüge der Planung ein, der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Infolgedessen soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt:

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVP-Gesetz begründet.
- Durch das Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten erwartet.
- Durch die Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BimSchG zu beachten.

Im vereinfachten Verfahren darf von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 34.260 m² und die Flurstücke Nr. 19853, Nr. 19854 und Nr. 19856 ganz sowie die Flurstücke Nr. 13472/2 (Kanalstraße), Nr. 13473 (Kanalstraße) und Nr. 19855 (Grundstück mit Walzbachhalle, Freibad und TSV-Halle) teilweise.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Gemeinde Weingarten im Mittelbereich Karlsruhe in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein entlang der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Bruchsal - Wiesloch/Walldorf - Heidelberg.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) wird das Plangebiet in der nicht parzellenscharfen Raumnutzungskarte im nordöstlichen Bereich als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn-/ Mischnutzung und im südwestlichen Bereich geringfügig als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe I (Z) ausgewiesen. Die Fläche, die in der Raumnutzungskarte als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft dargestellt ist, ist bereits heute im vorhandenen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen ausgewiesen. Im Westen im Bereich der Kanalstraße eine Trasse für den Neubau einer Eisenbahn- / Straßenbahnstrecke mit unbestimmter Trassenführung dargestellt.

Nordöstlich und östlich des Planbereichs ist eine bestehende Siedlungsfläche mit überwiegend Wohn- bzw. Mischnutzung ausgewiesen. Im Süden wird die freizuhaltende Trasse der geplanten Ortsumgehungsstraße dargestellt. Laut Raumnutzungskarte liegt die Gemeinde Weingarten innerhalb des Bereiches zur Sicherung von Wasservorkommen sowie im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im nicht parzellenscharfen “Flächennutzungsplan 2030” des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, rechtswirksam seit 03.07.2021, im nördlichen Teilbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung “Sport” und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Freibad” ausgewiesen. Südlich der Freibadfläche wird eine beabsichtigte Straßenverbindung und eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans “Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad”, 1. Änderung rechtskräftig seit dem 25.06.2015.

Der vorhandene Bebauungsplan setzt im nordöstlichen Teilbereich eine Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze, Sondergebiete mit der Zweckbestimmung “Sport- und Kulturzentrum” und “Sport und Freizeit” sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Freibad” fest. Die Kanalstraße wird als Öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Im südwestlichen Teilbereich wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung “Schul- und Vereinssport” festgesetzt.

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 51 “Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad”, 1. Änderung bleiben erhalten und werden durch die im Text markierten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 “Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad”, 2. Änderung und der in der 2. Änderung zeichnerisch festgesetzten Baufenster im Bereich der Gemeinbedarfsfläche “Schul- und Vereinssport” nach dessen Inkrafttreten ergänzt. Die Festsetzungen ohne Markierungen des Bebauungsplanes “Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad”, 1. Änderung werden nicht berührt und bleiben somit als eigenständige Festsetzungen bestehen.

Der nordöstliche Bereich des Bebauungsplanes grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans “Baugebiet an der Ringstraße - Bereich Walzbachhalle” (rechtskräftig seit dem 02.04.1976, zuletzt geändert am 04.02.1999) an. Dieser weist für den östlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet und für den nördlichen Teilbereich eine öffentliche Grünfläche aus. Im Osten grenzt der Bebauungsplan “Moorblick” (rechtskräftig seit 05.12.2013) an, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Planungsgebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 113 m bis 115 m (im Bereich des Abenteuerspielplatzes bis 116 m) über Normal-Null (ü. NN).

4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 22.02.2021), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50 und HQ100 vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb einer Überflutungsfläche von Extremhochwasser (HQ_{extrem}[1]), z.T. innerhalb eines geschützten Bereichs sowie innerhalb einer Fläche mit möglicher Änderung/Fortschreibung (siehe Abb. 1).

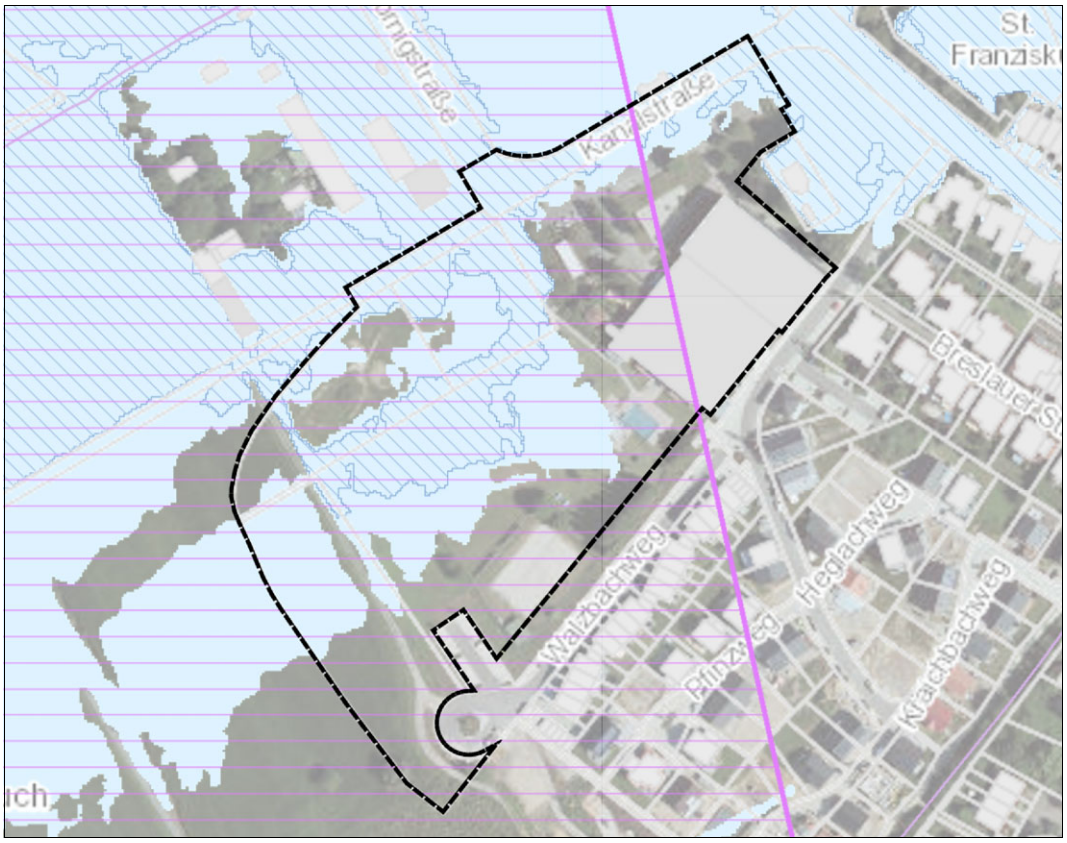


Abb. 1: Auszug Hochwassergefahrenkarte mit Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung

4.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die Breslauer Straße bzw. Kanalstraße und im Anschluss über die L559 (Ringstraße bzw. Kanalstraße) direkt an die B 3 und damit an das

[1] HQ_{extrem}: Abflussmenge, die durch ungewöhnliche, extreme Niederschlags- und Abflussereignisse aber auch durch Rückstau von blockierten Brückendurchlässen zu einem extremen Wasserstand führen kann und statistisch gesehen sehr selten auftritt. Technische Hochwasserschutzanlagen bieten i.d.R. keinen Schutz vor einem Extremhochwasser, da dieses das Bemessungsereignis für die Anlagen (z.B. HQ100) übersteigt. Daher treten bei einem Extremhochwasser die größten Überflutungsflächen auf.
Siehe Leitfaden auch "Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg", abgerufen unter: https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/43970/44031/HWGK-Leitfaden_2016.pdf/4a07b4e4-c04b-4f0a-a5f4-e852799f9da0 (Stand: 22.02.2021).

überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die B 3 ist Weingarten an Bruchsal und Karlsruhe angebunden. Darüber hinaus ist über die A 5 - Anschlussstellen Karlsruhe-Nord und Bruchsal die überregionale Erreichbarkeit gewährleistet. Über die L559 (Dörnigstraße, Rudolf-Diesel-Straße) ist die regionale Anbindung Richtung Westen (Stutensee) ermöglicht. Über die Ringstraße und Kanalstraße ist das Plangebiet gut an das innerörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

Die Stadtbahnlinien S 3 (Heidelberg - Karlsruhe), S 31 (Odenheim - Karlsruhe) und S 32 (Menzingen - Karlsruhe) mit dem Haltepunkt Bahnhof binden Weingarten an das überregionale ÖPNV-Netz an. Die Walzbachhalle bzw. das Walzbachbad wird über eine Haltestelle des Regionalbusses 121 (Blankenloch - Weingarten) und ab Dezember 2021 zusätzlich von der Linie 159 (Wössingen - Jöhlingen - Berghausen) bedient. Über den Geh- und Radweg entlang der Ringstraße ist der Bereich gut an das innerörtliche und überörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden.

4.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Weingarten südlich der Ringstraße. Im nördlichen Bereich befinden sich die Gebäude der Walzbachhalle bzw. des Walzbachbades. Die Walzbachhalle wird als Mehrzweckhalle für sportliche und kulturelle Veranstaltungen genutzt und besitzt derzeit ein Spielfeld mit 40 m x 20 m sowie drei Zuschauertribünen mit 850 Plätzen. Auf den Flächen zur Ecke Kanalstraße / Ringstraße und auf dem durch die L559 getrennten Festplatz befinden sich die notwendigen Stellplätze sowie die Zufahrten.

Das Walzbachbad bietet neben dem Schwimmbadbereich, mit einem Wasserbecken von 25 m x 13 m, auch einen Saunabereich mit Außenflächen, die an die westliche Gebäudeseite anschließen. An der südlichen Gebäudeseite befinden sich zwei Außenbecken. Südlich der Außenbecken ist zukünftig ein Erlebnisbecken geplant.

Im südwestlichen Planungsbereich liegt das DFB-Minispielfeld. Östlich davon befindet sich ein Kiosk, der momentan die Gäste des Walzbachbades versorgt. Südwestlich des DFB-Minispielfelds liegt der Abenteuerspielplatz. Östlich davon grenzen die Freibereiche des Walzbachbades an.

Südwestlich des Abenteuerspielplatzes verläuft ein Feldweg bis zum vorhandenen Beach-Volleyballfeld im Osten.

Der restliche Planungsbereich im Südwesten wird durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen geprägt.

4.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Auf der nördlichen Seite der Kanalstraße, die entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft, befindet sich der Festplatz mit Flächen für z. B. Skateranlagen, der Baubetriebshof der Gemeinde Weingarten und der Kleintierzuchtverein.

Nördlich der Walzbachhalle grenzt eine Grünfläche an. Innerhalb dieser Fläche befindet sich ein Wohnhaus, welches nach rechtsgültigem Bebauungsplan “Baugebiet an der Ringstraße - Bereich Walzbachhalle” als Abbruchsgebäude ausgewiesen ist.

Im Osten befinden sich das vorhandene Wohngebiet an der Ringstraße sowie das geplante und bereits bebaute Neubaugebiet “Moorblick”.

Im Süden und Süd-Westen wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der zweiten Bebauungsplanänderung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines notwendigen Gebäudes zur Lagerung von Sportgeräten innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche ermöglicht und eine Neuregelung im Bereich der Werbeanlagen getroffen werden. Im Zuge der Überarbeitung wird auch die Festsetzungen zu insektenfreundlichen Leuchtmittel aktualisiert.

5.2 Nutzungskonzept

In Ergänzung des Nutzungskonzeptes zur Neuordnung und Weiterentwicklung der Sport- und Freizeitanlagen der 1. Bebauungsplanänderung soll im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche “Schul- und Vereinssport“ neben dem geplanten Sportplatz für unterschiedliche Leichtathletikdisziplinen, ein Gebäude zur Lagerung von Sportgeräten errichtet werden. Die Sportstätten und Sportplätze sind weiterhin über die Kanalstraße aus erschlossen. Zudem soll ein Kiosk im Bereich der öffentlichen Grünfläche “Freibad” entstehen.

Neben der Zulassung eines Lagergebäudes wird zudem auf die aktuelle Planung von Werbeanlagen im Gebiet Bezug genommen, hier sollen weitere Werbeanlagen im Gebiet ermöglicht werden, die als städtebaulich verträglich mit der Umgebung angesehen werden.

Um das Gebäude für Sportgeräte sowie die geplanten Werbeanlagen im Gebietes zu ermöglichen, wird eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Gemäß den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans “Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad”, 1. Änderung wären die genannten Neuentwicklungen unzulässig.

5.3 Erschließungssituation

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Die Erschließung des geplanten Vereinsheims, der Halle und des dazugehörigen Parkplatzes findet über die Kanalstraße statt. Zukünftig kann, nach Errichtung der geplanten Ortsumgehungsstraße im Süden, das Plangebiet auch von Süden über einen direkten Anschluss der Umgehungsstraße an die Kanalstraße erfolgen.

Die vorhandene Feuerwehrzufahrt und Anlieferung an der östlichen Seite des Hallenbades von der Ringstraße über die Breslauer Straße bleibt bestehen.

Die für das Walzbachbad und Walzbachhalle benötigten Stellplätze sind im Bereich der Kreuzung Ringstraße / Kanalstraße sowie westlich des Hallenbades bereits vorhanden und sollen erhalten bleiben. Zusätzlich stehen für Spitzenbelastungen Stellplatzflächen auf dem gegenüberliegenden Festplatz zur Verfügung. Für die geplanten Sporteinrichtungen im südlichen Planbereich ist ein Parkplatz innerhalb der SO-Fläche “Sport- und Freizeit” mit ca. 56 Stellplätze geplant. Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt direkt über die Verlängerung der Kanalstraße.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur wird bei der Planung festgehalten.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über die Ringstraße und Kanalstraße ist das Plangebiet an das innerörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden. Innerhalb des Plangebietes sind Fuß- und Rad-

verbindungen vorgesehen, so dass das Plangebiet an die angrenzende Wohnbebauung angeschlossen ist.

5.4 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehenden Nutzungen der Walzbachhalle und des Walzbachbades sind Ver- und Entsorgungssysteme bereits vorhanden. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel ist über die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen möglich.

5.5 Grünordnung

Im Bebauungsplan werden zwingende Gehölzpflanzungen und Wiesensaaten festgesetzt. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Zudem werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen.

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine oder nur geringfügige umweltrelevante Änderungen zu erwarten.

5.6 Artenschutz

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es zu keinen relevanten Änderungen in der Planung. Auswirkungen auf geschützte Arten, die der Planung entgegenstehen könnten werden aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung nicht erwartet. Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan werden aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im südlichen Bereich nicht erwartet. Die Hinweise zum Artenschutz (s.A-4) sind zu beachten.

5.7 Lärmschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens “Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad” (rechtskräftig seit dem 29.09.2005) ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, in dem untersucht wurde, welche Geräuscheinwirkung von der Freibad- und Sportnutzung an den umgebenden Gebäuden zu erwarten ist. Im Anschluss sind zum Schutz der umgebenden Bebauung aktive Schallschutzmaßnahmen empfohlen und im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Das schalltechnische Gutachten wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes “Moorblick”, rechtskräftig sei dem 05.12.2013, fortgeführt. Dabei wurde die Belastung durch die Freibad- und Sportnutzung und deren zukünftigen Erweiterung auf das geplante Wohngebiet “Moorblick” im Osten untersucht. Bei einer Untersuchung eines Lärmschutzwalles zwischen Freibadgelände und Wohnbebauung wurde ermittelt, dass die Wallanlage eine Höhe von 13 m über Gelände aufweisen müsste, um die Wohngebäude östlich des Freibades auch im zweiten Obergeschoss hinreichend zu schützen. Aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen ist dies jedoch nicht möglich, wenn man bedenkt, dass sich die Freibadnutzung auf einen kleinen Teil des Jahres und die Voraussetzung von gutem Wetter beschränkt. Der Erdwall würde eine städtebauliche Zäsur verursachen und die Wohnnutzung optisch so stark einschränken, dass ein städtebaulicher Ausgleich dazu nicht gegeben wäre. In diesem Zusammenhang wurde im Bebauungsplan “Moorblick” von einem aktiven Schallschutz in Form eines Walles abgesehen; zum Schutz der im Osten geplanten Wohnbebauung wurde die Errichtung eines geschlossenen Gebäuderiegels mit einer Mindesthöhe von 6 m festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist in Richtung Osten der Schallschutz gewährleistet.

In Richtung Westen bleibt die Lärmschutzanlage, wie im vorhandenen Bebauungsplan festgesetzt, erhalten, mit der Ergänzung, dass der Schallschutz alternativ durch die Errichtung von Gebäuden an dieser Stelle mit einer Mindesthöhe von 2,5 m sichergestellt werden kann.

5.8 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der bestehenden und zukünftigen Nutzungen im Bereich der Walzbachhalle und des Walzbachbades bzw. im westlichen und südwestlichen Teil des Geltungsbereichs werden im Bebauungsplan die Sondergebiete “Sport- und Kulturzentrum” bzw. “Sport und Freizeit” ausgewiesen.

Zur Klarstellung der Nutzungszuordnungen sind die Nutzungen Sport - Mehrzweckhalle, Hallenbad, Freibad, Gastronomie sowie die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen, Außenanlagen und Parkierungsanlagen innerhalb des SO “Sport und Kulturzentrum” zugelassen. Im SO “Sport und Freizeit” sind Sportanlagen, die dem Schulsport und Vereinsport dienen inkl. Gastronomie und die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen, Außenanlagen und Parkierungsanlagen zugelassen, damit ein in sich kompaktes Sportangebot in Weingarten entstehen kann und der TSV Weingarten mit seinem Vereinsheim eine neue Basis bekommt.

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Oberflächen der Parkierungsanlagen wasserdurchlässig auszubilden.

Durch die Ausweisung von Baufenstern über mögliche Grundstücksgrenzen hinaus wird eine flexible, an die zukünftige Nutzungen angepasste Bebauung ermöglichZweckbestimmunt. Die neu hinzukommende überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche orientiert sich an vorhandene Bedürfnisse, Sportgeräte in der Nähe von Sportflächen lagern zu können. Der Kiosk innerhalb der Freibadfläche ist ebenso nutzungsorientiert und entspricht der Zweckbestimmung des Gebietes. Durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im gesamten Sondergebiet werden die Grundstücke nicht zu stark verdichtet und passen sich an die umgebende Siedlungsdichte an.

Die maximale Baumassenzahl (BMZ) im Sondergebiet “Sport- und Kulturzentrum” sowie die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen innerhalb des SO1 (12 m) und SO 2 (6m) entsprechen der Festsetzung des Bebauungsplanes “Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad” vom 29.09.2005 und bleiben unverändert. Dadurch wird eine maßstabgerechte Baumassenverteilung der zukünftigen Baukörper geregelt. Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Entwicklung der Gebäudekubatur am Ortsrand zu verhindern, wird die Gebäudehöhe im Bereich des geplanten TSV Vereinsheims und der 3-Feld-Sporthalle (SO3) auf maximal 13 m festgesetzt. Die begrenzte Überschreitungsmöglichkeit für technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile lässt städtebaulich verträglich solche Gebäudeteile im Bedarfsfall zu. Für das neue Baufenster im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird eine maximale Gebäudehöhe von 4,0 m festgesetzt. Diese unterschreitet die sonstigen zulässigen Gebäudehöhen im Gebiet, um zum Siedlungsrand hin ein nicht zu hohes Gebäude zu ermöglichen.

5.8.2 Höhelage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe auf 30 cm bezogen auf die Höhenlage der öffentlichen Straße sichert ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten.

5.8.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind Neben-

anlagen und Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Um eine gewisse Flexibilität der Grundstücksnutzung erreichen zu können, sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche begrenzt Flächen für Abfallbehälter und Radabstellanlagen auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, mit wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belägen auszuführen. Dadurch soll eine vollständige Versiegelung dieser Flächen vermieden werden.

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

5.8.4 Flächen, die von den Bebauung freizuhalten sind

Im Planungsgebiet befinden sich ehemalige Erdölbohrstellen. Eine Überbauung dieser Bereiche durch Gebäude ist in einem Radiums von 5 m aufgrund von bergbaulich sicherheitstechnischen Aspekten nicht zulässig.

5.8.5 Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen soll die Nutzung durch den Schul- und Vereinssport gesichert werden. In diesen Bereichen sind daher nur Sportanlagen zulässig, die diesem Zweck des Schul- und Vereinssportes dienen.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung der Fläche entgegenzutreten, sind Terrassen nur zulässig, wenn die Terrassen mit dem Hauptbaukörper verbunden sind und eine Gesamtgrundfläche von 200 m² nicht überschritten wird. Zur Unterstützung des Wasserskreislaufes sind die Terrassen wasserdurchlässig auszubilden.

5.8.6 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Freibad” dient den Freiflächenbereichen des Freibades mit einem hohen Anteil an nicht versiegelter und begrünter Fläche. Daher ist diese Grünfläche entsprechend der Erfordernisse der zukünftigen Nutzung anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung ist aufgrund der Lärmbelastungen, die von nicht überdachten Außenbecken, Wasserrutschen und Sprunganlagen ausgehen, die Realisierung solcher Anlagen innerhalb der öffenltichen Grünfläche bis zur Herstellung der, zum Schutz von diesen Emissionen, notwendigen Lärmschutzanlage unzulässig.

Um einer unkontrollierten Versiegelung entgegenzuwirken und dem Naturschutz Rechnung zu tragen dürfen innerhalb der öffentlichen Grünfläche maximal 30% der ausgewiesenen Fläche versiegelt werden.

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

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belägen auszuführen.

Die Festsetzung der Erhaltung bzw. der Ersatzpflanzungen der vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze sichert die dauerhafte Begrünung des Plangebietes an dieser Stelle und dient der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Kleinklimas sind die Flächen, die nicht für badspezifische Außeneinrichtungen oder für Sportanlagen und deren Erschließung notwendig sind durch Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Zur besseren Durchgrünung und Gestaltung der Außenanlagen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Freibad” bzw. innerhalb der Fläche für Sportanlagen Bäume anzupflanzen. Als Sichtschutz ist im Bereich zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Freibad” und der Fläche für Sportanlagen sowie entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Straucharten anzulegen und zu pflegen.

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei werden wegen der Erhöhung des Gehaltes an Schwermetallen im Dachflächenabfluss im Baugebiet nicht zugelassen.

Zur Schonung der Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht (max. 4.000 Kelvin) festgesetzt.

5.8.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG

Eine Realisierung der Freibaderweiterung durch Außenbecken, Wasserrutschen und Sprunganlagen ist nur zulässig, wenn der notwendige Lärmschutz dafür dimensioniert und hergestellt ist (siehe auch unter Punkt 1.6). Als aktiver Lärmschutz in Richtung Osten ist bereits im Bebauungsplan “Moorblick” die Errichtung eines geschlossenen Gebäuderiegels mit einer Mindesthöhe von 6 m festgesetzt. In Richtung Westen ist eine Lärmschutzwand in Höhe von 2,5 m vorgesehen. Alternativ kann der Schallschutz durch die Errichtung eines geschlossenen Baukörpers mit einer Mindesthöhe von 2,50 m an dieser Stelle erbracht werden.

5.8.9 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten

Zur dauerhaften Sicherung der vorhandenen Leitungen im Plangebiet werden Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers gesichert. Zum Schutz der im Erdreich verlegten Leitungen vor Überbauung, wird eine bauliche Nutzung auf den für Leitungsrechte festgesetzen Flächen als nicht zulässig festgesetzt.

Das zugunsten der Allgemeinheit festgesetzte Gehrecht, dass auch Fahrrechte für Radfahrer begründet, schafft die Verbindung vom Wohngebiet Moorblick zur Sporthalle. Somit wird die Zugänglichkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen gesichert und der Zugang für die Bewohner im Quartier und außerhalb davon erleichtert.

5.8.10 Flächen für Aufschüttungen

Die Fläche für Aufschüttung ermöglicht einen Erdwall, der zum einen Einsichtmöglichkeiten von Außen verhindert und zudem für Sitzmöglichkeiten genutzt werden soll.

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 “Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad”, 2. Änderung überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

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 betrifft die Änderungen die Vorschriften zu den Werbeanlagen. Aufgrund geänderter Planung der Werbeanlagen im Bereich des TSV-Gebäudes sollen größere Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten und Werbestelen im Gebiet zugelassen werden.

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.

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

Durch eine Beschränkung der Lage sowie der Größe der Werbeanlagen soll das Sich-Einfügen möglicher Werbeanlagen in die umgebende Nutzung ermöglicht werden.

6.4 Werbeanlagen

Im Sinne einer ruhigen Gestaltung sollen Werbeanlagen in ihrer Größe und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt werden. Fremdwerbeanlagen werden daher von vorne herein ausgeschlossen.

Die Regelungen orientieren sich an konkrete Planungen und eröffnen darüber hinaus für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten ohne die Umgebung zu stark zu beeinträchtigen.

Neben Fahnenmasten, soll auch eine Werbestele (oder ein Hinweisschild, Wegweiser für zulässige Nutzungen im Gebiet) zur besseren Wahrnehmung der zulässigen Nutzungen im Gebiet ermöglicht werden.

Lichtwerbung mit wechselndem oder bewegten Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven werden ausgeschlossen, sie können die benachbarte Wohnqualität im Osten, sowie die Architektur und das Ortsbild stören.

6.5 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke und von Einfriedungen

Zur einheitlichen Gestaltung der Straßenräume und zur Wahrung des Ortsbildes ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien der Einfriedungen eingeschränkt.

Die Höhe der Einfriedungen wird aufgrund der städtebaulichen Wirkung auf eine Maximalhöhe von 2,00 m in Bezug auf die angrenzende Verkehrsfläche festgesetzt. Damit die Funktion der öffentlichen Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt wird, muss die private Einfriedung mindestens 0,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Damit die Einzäunung vom Außenbereich optisch kaum sichtbar ist, ist diese innerhalb der randlichen Gehölzstreifen zu pflanzen.

6.6 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder Wege, die zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belasten sind oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen.

Teil B - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Grundzüge der Planung berührt. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann demnach gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

Durch die Bebauungsplanänderung 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 (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem wird nicht ersichtlich, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und Nutzungen sowie der vorhandenen und geplanten großflächigen Freiflächen 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 erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet zum Teil bereits bebaut oder überplant ist sowie an Bestandsflächen angebunden wird sowie der Ortsrand zur freien Landschaft festlegt wird.

Auswirkungen auf geschützte Arten, die der Planung entgegenstehen könnten werden aufgrund der vorhandenen Nutzung nicht erwartet. Beeinträchtigungen und Auswirkungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan, die der Bebauungsplanänderung entgegenstehen könnten, werden aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im südlichen Bereich nicht erwartet. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt ebenfalls nicht vor.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO und den getroffenen Festsetzungen eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage und dem Gebietstyp als ausreichend erachtet wird. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt. Maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Bebauungsplanänderung nicht, es wird im positiven Sinne der Ortsrand eingefasst und qualitativ ausgestaltet.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Nutzung in Anlehnung an umgebende Bebauung.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht gegeben oder ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Aus Gründen von Geräuscheinwirkungen von dem Freibad, werden geeignete Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (Punkt 1.9.1).

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 bekannt.

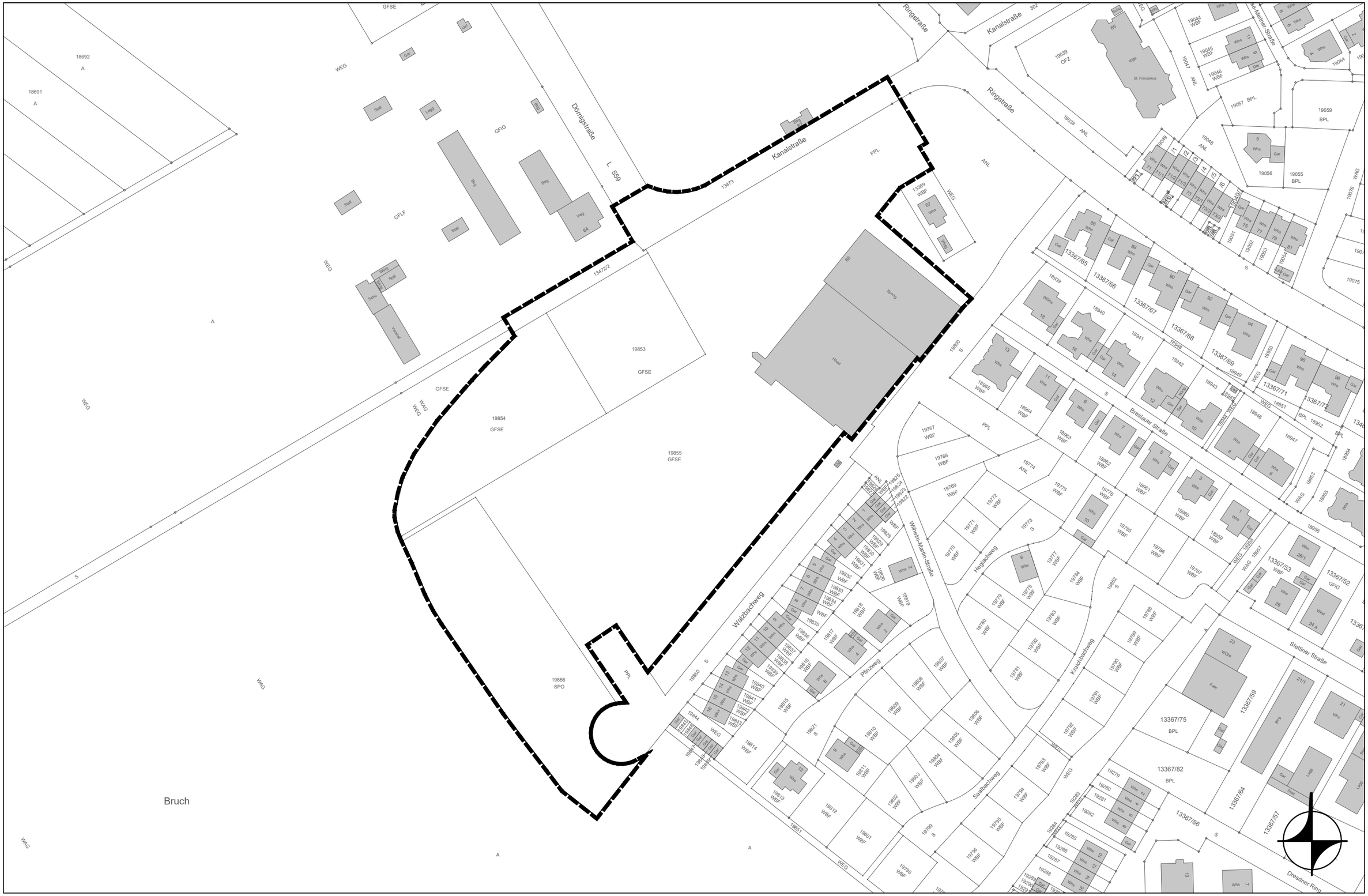
Teil B - 4
Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	**m²**
Sondergebiet SO1 und SO2 “Sport- und Kulturzentrum”	12.000
Sondergebiet SO3 “Sport und Freizeit”	5.275
Fläche für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen “Schul- und Vereinssport”	6.350
Öffentliche Grünfläche “Freibad”	8.750
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.890
Gesamt	34.265

Änderungen resultieren aufgrund nun vorhandener Kataster- und Grundstücksgrenzen sowie Umstellung des Katasters von Gauß-Krüger-Koordinaten (DHDN) auf das UTM-Koordinatensystem (ETRS89).

Teil B - 5
Übersichtsplan Geltungsbereich



Weingarten (Baden) - Bebauungsplan "Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad", 2. Änderung - Übersichtsplan Geltungsbereich, M 1:1.500

23042-0 PL1, Übersichtsplan Geltungsbereich, eb, Karlsruhe, 22.02.2021

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Teil B - 6 Gestaltungsplan

ca. 113.60 m ü NN

zaun bestand

zaun neu

28 STPL.

beh.-stpl.

5.0

6.0

113.75

114.00

30 lärmschutzwand

II pultdach begrünt

II pultdach solarkollektoren

II flachdach bekiest

I dachterrasse

terrasse

aussentreppe

12.91

3.0

1.76

1.8

1.5

1.50

6.00

2.0

26.91

sonnenschutz

überdachung

4.75

4.39

1.50

vorplatz

3.88

113.50

beh

baum bestand

5397/1

tor

kanbool bestand

11.60

müll

anlieferung küche

8.80

aussentreppe

1.25

2.0

hecke

weg 160m²

3.0

ca. 2.80

ca. 4.90

weg 130m²

13367

Liegewiese

zaun bestand

Beachvolleyball/Beachsoccer
16 x 8 m und 3 m Auslauf
BESTAND

Volleyballfeld

Tür

Tor

erweiterung beachvolleyball

zaun neu

überdachung

kiosk
4 x 8 m

erweiterung liegewiese schwimbad

blickbeziehung

weg 250m²

r = 150m

begrünt
138m²

28 STPL.

P

1.50

zaun

r = 100m

fahrrad-stpl. 16m²

fläche begrünt
1.286m²

outdoor fitness
707m²

200m laufbahn

weitsprung

fläche athletik
3.191m²

86,55

basketball
15 x 28 m

kugelstossen
12 x 21 m

35,88

6,00

4,00

8,40

120m²

geräte
6 x 12 m

überdachung

12,00

3,00

3,0

10,0

100,0

17,0

6,10

1 : 250

130,0

ca. 7,43

sitzwall 842m²

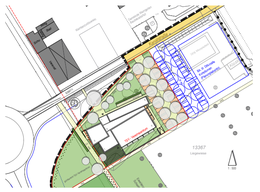
GalSt

A

Neubau eines Vereinszentrums mit Außensportanlagen

Gemeinde	Weingarten / Baden
Gemarkung	76356 Weingarten / Baden
Straße / Haus Nr.	Kanalstraße 69
Flst-Nr.	13367

Turn- und Sportverein 1880 e.V. Weingarten
Potsdamer Straße 11 . 76356 Weingarten / Baden
fon 07244 - 3714 . vorsitzender@tsv-weingarten.de
vertreten durch 1. Vorsitzenden Frank Lautenschläger



architektur + stadtplanung . dipl.-ing. peter valovic
bahnhofstraße 120 . 76356 weingarten / baden
fon 07244 - 609 85 77 . info@architektur-valovic.de

Planstufe	Plan Nr.	Blattgröße
Ausführungsplanung	AP-200-01b	840 x 597 mm
Massstab	Stand	Gezeichnet
1 : 250	30.04.2021	VA

Außensportanlagen

Teil B - 7
Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg
Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Wasserhaushaltsgesetz
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)

Wassergesetz für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 3. Dezember 2013, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

Bundesimmissionsschutzgesetz
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) m.W.v. 16.07.2021

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBI. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (GBl. I S. 2334)

DIN 4109-1 und DIN 4909-2
DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen und DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen in der Fassung vom Januar 2018

TA Lärm
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBl Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 2. Dezember 2020 (GBI. S. 1095, 1098)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan Nr. 51 und den örtlichen Bauvorschriften “Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad”, 2. Änderung

1	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB	am	14.12.2020
2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	07.06.2021
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	24.06.2021
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	10.06.2021
2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	02.07.2021 02.08.2021
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	28.06.2021 02.08.2021
3	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	27.09.2021
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am	27.09.2021
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO	am	

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 51 sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad", 2. Änderung

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 27.09.2021 den Bebauungsplan Nr. 51 "Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad", 2. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A **Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 27.08.2021, M 1:500
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

Teil B **Begründung**

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

Anlagen

B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6	Gestaltungsplan
B - 7	Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Durch den Bebauungsplan Nr. 51 “Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad”, 2. Änderung werden die bisher rechtsgültigen planungsrechtlichen Festsetzungen 1.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen und 1.8.6 Leuchtmittel sowie die örtliche Bauvorschrift 2.1.2 Werbeanlagen des Bebauungsplanes “Sport- und Kulturzentrum Walzbachhalle / Walzbachbad”, 1. Änderung ergänzt bzw. ersetzt. Zudem wird im Überlagerungsbereich des Geltungsbereiches die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche “Schul- und Vereinssport” ergänzt. Im Übrigen gelten die bestehenden Festsetzungen fort. Die nicht unterstrichenen Teile sind nur redaktionell aufgeführt und nicht Teil der Änderung.

§ 5 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 27.09.2021 wird bestätigt.

Gemeinde Weingarten (Baden)

Weingarten, den .....

Eric Bänziger, Bürgermeister