Gemeinde Weingarten

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Nr. 69 "Höhefeldstraße/Burgstraße"

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 23.09.2019 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.: EG

Gez.: jk, eb, ev 04.07.2019

Karlsruhe, den 25.09.2019

Dr.-Ing. F. Gericke

Inkrafttreten § 10 BauGB:

Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 23.09.2019 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am 26.09.2019 in Kraft getreten.

Gemeinde Weingarten, den

Legende

I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

MI — Mischgebiet

MD — Dorfgebiet

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

0,4 — Grundflächenzahl (Beispiel)

Wh_{max} 5,00 m — maximale Wandhöhe (Beispiel)

Gh_{max} 8,50 m — maximale Gebäudehöhe (Beispiel)

II — maximal zulässige Vollgeschossanzahl (Beispiel)

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

Baugrenze

g — geschlossene Bauweise

o — offene Bauweise

E — offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig

nichtüberbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

V — Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich'

pV — Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Private Verkehrsfläche'

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Hausgarten — Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten'

Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

III — Schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs III

IV — Schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs IV

Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtl. Bauvorschriften

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Erweiterter Bestandsschutz (s. textl. Festsetzungen)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Firstrichtung

25° - 45 ° — zulässige Dachneigung (Beispiel)

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

III. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

15.00 — Vermaßung in Meter



Flurstück (lt. Kataster)



Alt-Ölbohrung mit Sicherheitsumkreis 5 m (nachrichtlich)

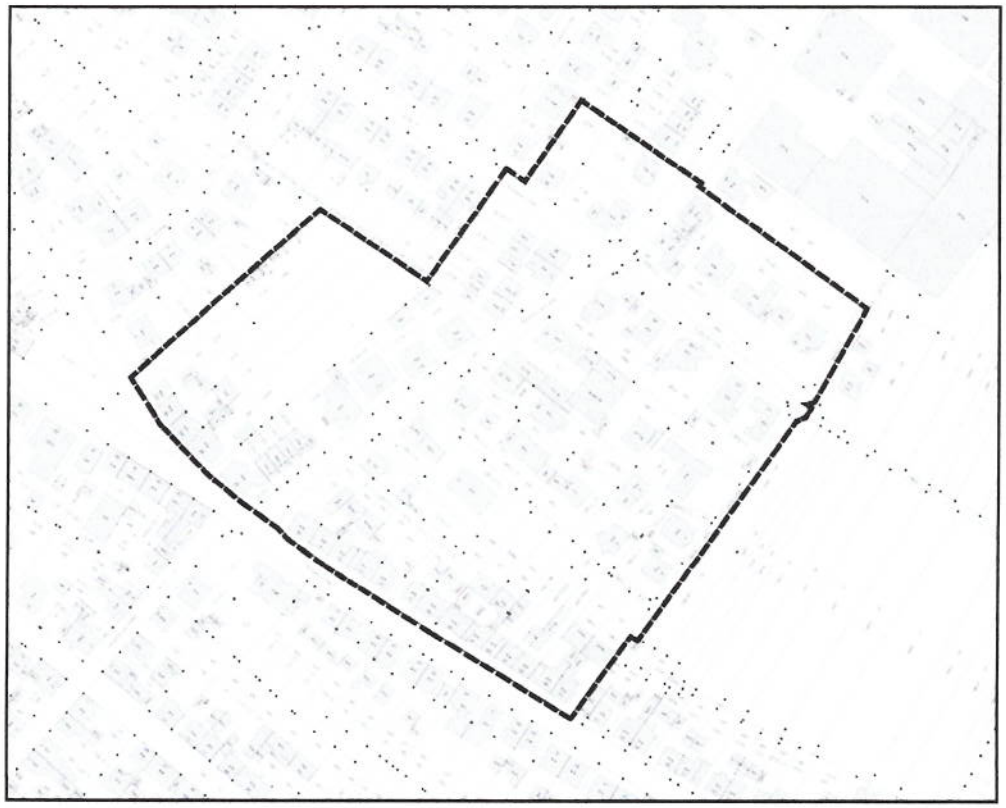
Aufbau der Nutzungsschablone
(Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA 1		
Grundflächenzahl	0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	O	Wh_{max} 7,50 m Gh_{max} -	Maximale Wand- und Gebäudehöhe
zulässige Dachform	SD/WD	25° - 45°	zulässige Dachneigung

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 69
"Höhefeldstraße/Burgstraße"

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe
September 2019

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 69 "Höhefeldstraße/Burgstraße"

- Fassung zur Satzung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgbm.)

M.Sc. Erika Bierich

Dipl.-Ing. Erasmia Vlatsa

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 September 2019

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, planungsrechtliche Festsetzungen
B - 2	Begründung, örtliche Bauvorschriften
B - 3	Umweltbelange
	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 "Höhefeldstraße/Burgstraße"

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:

WA 1/1a / 2 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ebenso sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO beschriebenen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

MD 1/2 = Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

Im Dorfgebiet sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 4 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und soziale Zwecke.

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und Nr. 9 BauNVO beschriebenen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind ebenso die nach § 5 Abs. 3 beschriebenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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).

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

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

Nicht zulässig sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO 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).

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (A-3) festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäude (Gh) und die maximal zulässige Wandhöhe (Wh) ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

Als Wandhöhe (Wh) gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt zwischen der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (Gh) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dachhaut am Gebäudefirst.

Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefassade. Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen (z.B. Eckgrundstücke), ist die höhere Wandhöhe maßgebend.

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

Im Planbereich beträgt die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH) maximal 1,00 m.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird gemessen:

- Für die Bebauung in der ersten Reihe: von Hinterkante Gehweg bis zur Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden.
- Für die Bebauung im rückwärtigen Bereich: von Oberkante natürlichem Gelände bis zur Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden.

Bezugspunkt ist die Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Bezugshöhe maßgeblich.

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

1.4.1 Bauweise

<u>WA 1/WA 2:</u>

abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 30 m betragen.

<u>WA 1a:</u>

abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 30 m betragen.

Ausnahmsweise darf mit einer Gebäudeseite auf die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand (ein-

seitige Grenzbebauung) einzuhalten, wenn zu allen anderen Seiten der bauordnungsrechtliche Grenzabstand eingehalten wird.

MD1/MD2:

geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Ausnahmsweise darf auch mit einer Seite des Gebäudes auf einer seitlichen Grundstücksgrenze gebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand (einseitige Grenzbebauung) einzuhalten, wenn zu allen anderen Seiten der bauordnungsrechtliche Grenzabstand eingehalten wird.

MI1:

offene Bauweise, nur Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet.

1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (A-3) durch Baugrenzen festgesetzt.

Die 1. Baureihe grenzt direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen an. Die rückwärtige Bebauung, die durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von der 1. Baureihe getrennt ist, definiert die 2. Baureihe.

Bei überbaubaren Flächen (Baufenstern), die sowohl die 1. Baureihe (Vordergebäude) als auch die 2. Baureihe (rückwärtiges Gebäude) einschließen, ist ein Mindestabstand zwischen Vordergebäude und rückwärtigem Gebäude von 6,0 m gemessen von der jeweiligen Außenwand, einzuhalten (siehe Anlage 1).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenflächen und sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten und Fußwege zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze - Vorgartenzone - sind Zufahrten von max. 4 m Breite erlaubt. Werden zwei Stellplätze oder Garagen unmittelbar nebeneinander angeordnet, so erhöht sich diese Breite auf max. 6 m.

Terrassen, die mit der Hauptnutzung verbunden sind, sind bis zu einer maximalen Tiefe von 3,20 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Eine Überdachung der Terrassen ist zulässig. Wintergärten und Balkone innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht 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, Carports und Garagen sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Nebenanlagen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m an der höchsten Stelle und einer Grundfläche bis 15,00 m² können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Höhe dieser Nebenanlagen wird auf die Geländeoberkante (GOK) bezogen.

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. Diese haben einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Nachbargrundstücksgrenze einzuhalten. Bei Gebäuden, die an der hinteren Baugrenze errichtet werden, sind Wärmetauscher ausnahmsweise unmittelbar an der hinteren Hauswand (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) zulässig, wenn ein Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze eingehalten werden kann.

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

In der öffentlichen Verkehrsfläche sowie den beiden öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Private Verkehrsfläche" sind Grundstückszufahrten, Grünflächen, Fußwege, Parkplätze und Flächen für Umspannstationen zulässig.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm

In der Planzeichnung sind im MD 1 entlang der Burgstraße und im WA 1 / WA 1a entlang der Höhefeldstraße Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (die Lärmpegelbereiche LPB III und IV) festgesetzt.

Für die gekennzeichneten Fassaden ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind dort die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109-2: 2018-01 ´Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise´ Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Darüber hinaus ist im Plangebiet an allen Schlafräumen im Dorfgebiet MD 1, bei denen nachts ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten wird, sowie bei allen Schlafräumen WA 1 / WA 1a im allgemeinen Wohngebiet, bei denen nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Die DIN-Vorschriften liegen bei der Gemeinde zur Einsicht bereit.

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

Die private Grünfläche "Hausgarten" ist entsprechend der derzeitigen Nutzung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

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

1.9.1 Bodenschutz

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

1.9.2 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Terrassen außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mindestens 25% Fugenanteil) oder als Erdwege anzulegen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 70% als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Pro Grundstücksfläche sind entweder 1 einheimischer Baum oder 2 einheimische Sträucher anzupflanzen. Der Bestand an hochstämmigen Obst- und sonstigen Laubbäumen im Bereich der nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen ist zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. 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. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

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.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind Rodungen und Gehölzrückschnitt außerhalb der Fortpflanzungszeiträume (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) auszuführen.

1.9.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen (inkl. Gaubendach- und -seitenflächen) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, hiervon ausgenommen werden Regenrinnen und Regenfallrohre.

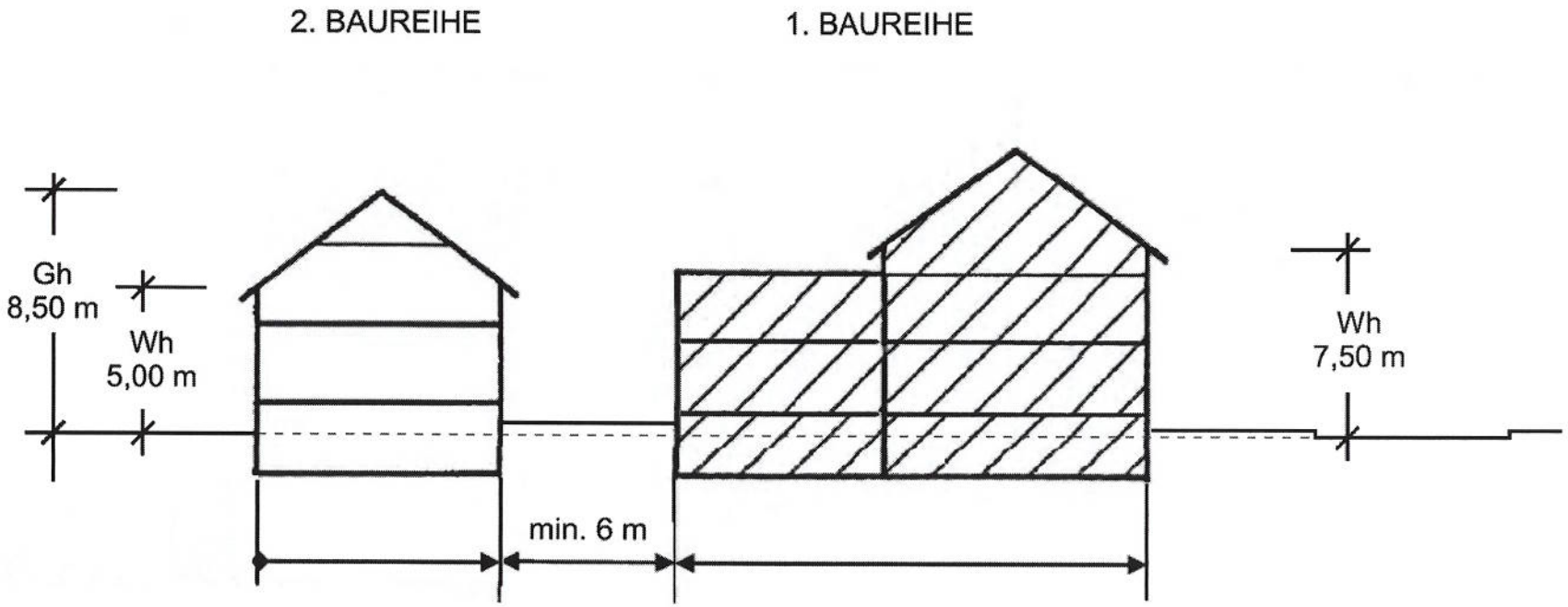
1.9.4 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Licht) zu verwenden.

1.10 Aktiver Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche sind Änderungen, erhaltende Maßnahmen sowie bauliche Erweiterungen für die bisher baurechtlich genehmigte Nutzung zulässig, wenn die festgesetzte GRZ eingehalten wird.

Anlage 1
der planungsrechtlichen Festsetzungen



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

Die Fassaden aller Gebäude sind mit nicht reflektierenden und nicht glänzenden Eigenschaften auszuführen, Metall- und Kunststoffmaterialien sind ausgeschlossen.

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

Ebenso sind blendende Materialien, ausgenommen bei Fenster und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

2.1.2 Dachneigung, Dachform und Firstrichtung, Dachaufbauten und Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen der Gebäude sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben. Die mind. notwendigen Dachneigungen der Dachaufbauten sind in der Anlage 1.1 bis 1.3 vorgeschrieben.

Bei der Gestaltung der Dächer sind keine engobierten, lackierten oder glänzenden Materialien zulässig. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum von sand, ocker, erdbraun, kupferrot, rotbraun, braun, hellgrau bis dunkelgrau sowie Dächer mit Dachbegrünung zugelassen.

Garagen sind, wenn sie als Flachdächer ausgeführt werden, extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Werden die Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet, kann auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.

Bei der Errichtung oder baulichen Änderung innerhalb einer Hausgruppe ist eine Einheitlichkeit bzgl. Material und Farbe der Dächer, Dachform, Dachneigung, Dachvorsprünge und Dachüberstände zu gewährleisten.

Als Dachaufbauten sind zulässig:

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

Die Summe der einzelnen Dachaufbauten kann bis max. 6/10 der Fassadenbreite betragen, ein Zwerchhaus darf jedoch max. 4/10 der Fassadenbreite der jeweiligen Gebäudeseite aufweisen. Von der Giebelseite (Ortgang) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First sowie zum unteren Dachabschluss beträgt mindestens zwei Ziegelreihen. In der Dachfläche übereinander liegende Dachgauben sind nicht zulässig.

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

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens mit einem Flächenanteil von 70 % mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

2.2.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur lebende Einfriedungen aus heimischen Gehölzen mit oder ohne darin einbezogene Drahtzäune sowie Zäune aus offenen Strukturen (z.B. Holz-oder Stahlgitter) bis 1,0 m Höhe zulässig.

Lebende Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Für jede Gewerbe- bzw. Ladeneinheit ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss (bis Oberkante Decke über EG) zulässig. Sie dürfen Bauelemente nicht überlagern. Die Gesamthöhe darf 0,6 m nicht überschreiten. Schriftzüge sind in maximal 2 Zeilen zulässig. Die Länge der

Werbeelemente soll auf die Fassade und ihre Gliederung Bezug nehmen und darf höchstens 2/3 der Ladenfrontlänge betragen.

Schriftzüge im Bereich der Vordächer werden nur zugelassen, wenn diese in die Vordachblende integriert werden und ein Höhenmaß von 0,3 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen sollen in ihrer Farbe und Helligkeit auf die Fassade abgestimmt sein. Kontraste sollen kleinflächig gehalten werden. Schriftzüge können auf die Fassade aufgemalt werden oder als plastische Einzelbuchstaben direkt auf der Wand angebracht werden. Einzelbuchstaben können auch auf einem in Farbe und Gestalt angepassten Schriftträger angebracht werden.

Ausleger - außer historischen - sind ausnahmsweise bis zu einer Ausladung von 0,8 m zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,6 m² nicht überschreiten.

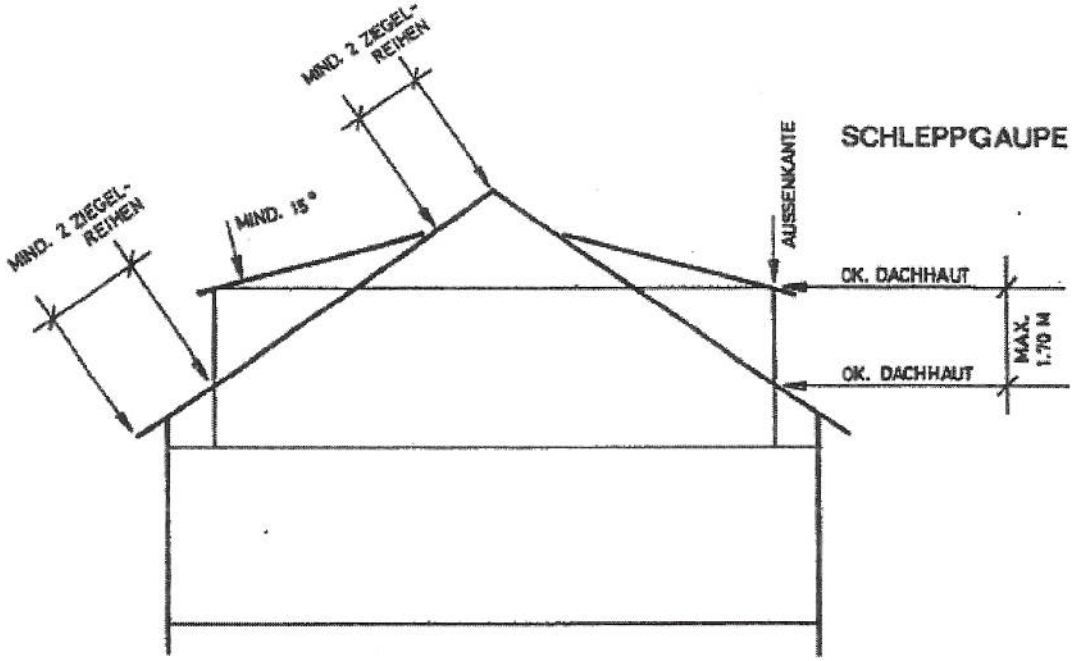
Lichtwerbung und ihre Tragkonstruktion dürfen auch in ihrer Tagwirkung die Fassadengestaltung und das Straßenbild nicht stören und verunstalten. Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen und Leuchtkästen ist unzulässig.

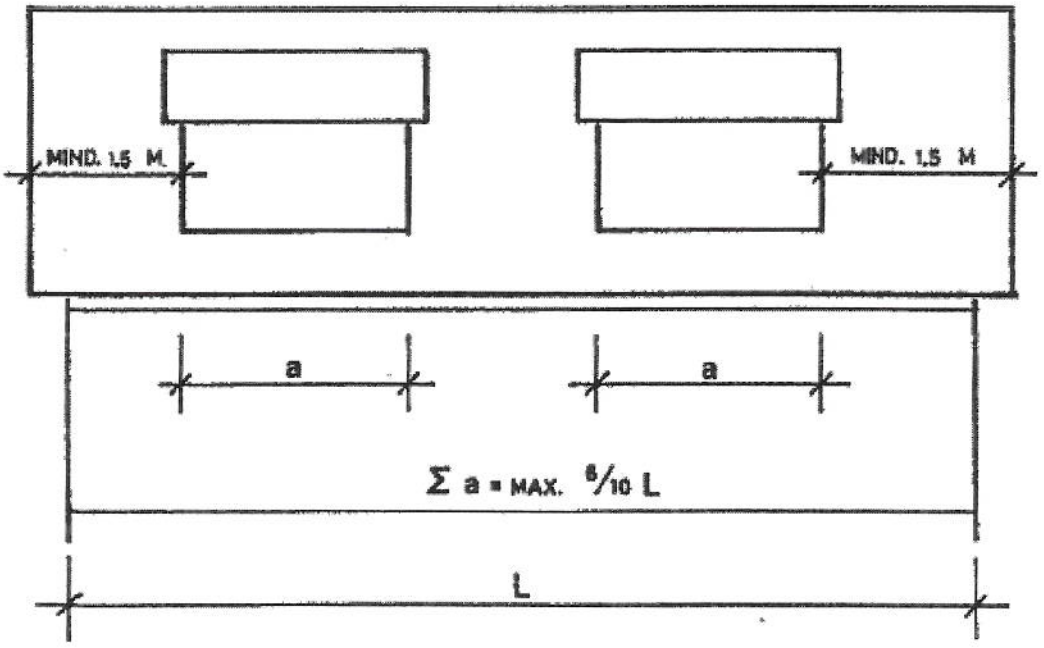
Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen, an Hauswänden und im weiteren öffentlichen Straßenraum ist untersagt.

2.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

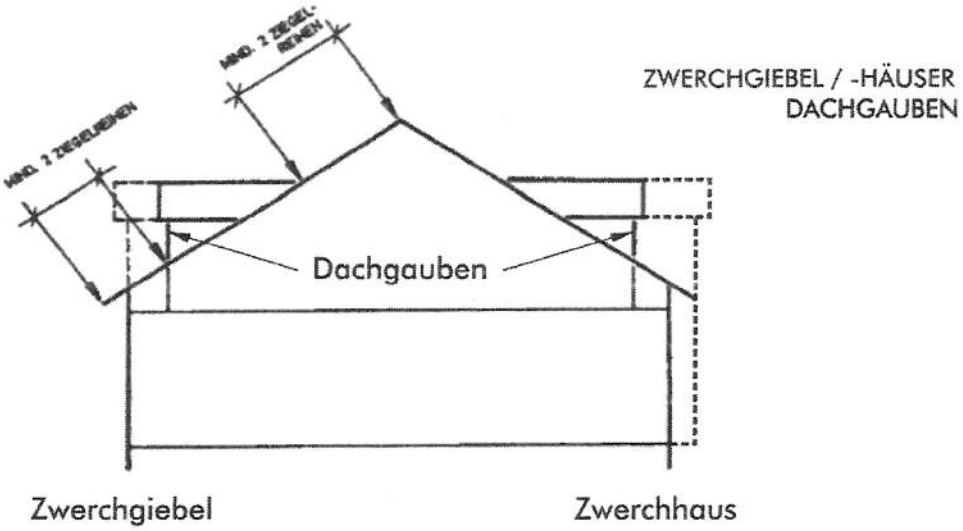
Je Wohneinheit mit bis zu 40 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Je Wohneinheit, die mehr als 40 m² Wohnfläche hat, sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Gefangene Stellplätze zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und 1 Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist.

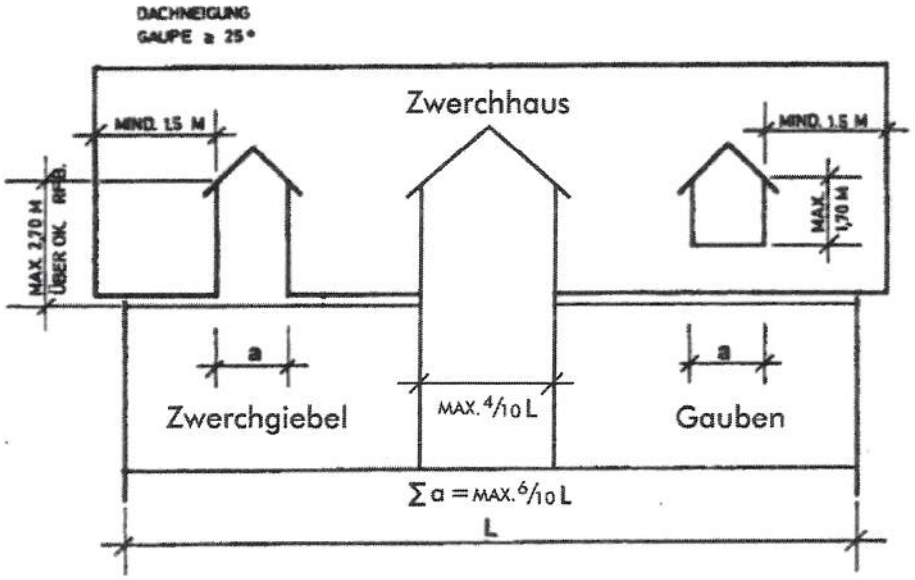
Anlage 1.1


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

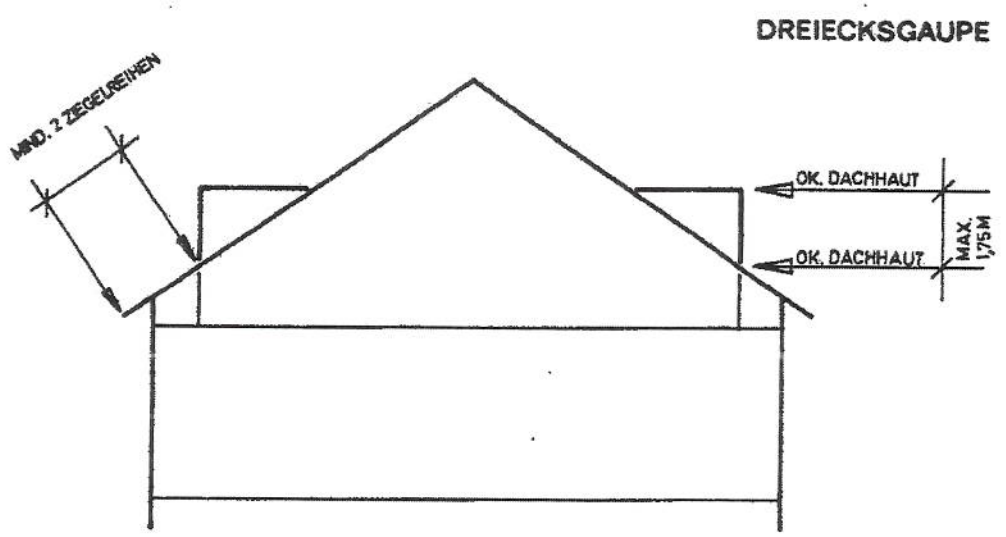

MIND. 1,5 M.
MIND. 1,5 M
a
a
Σ a = MAX. 6/10 L
L

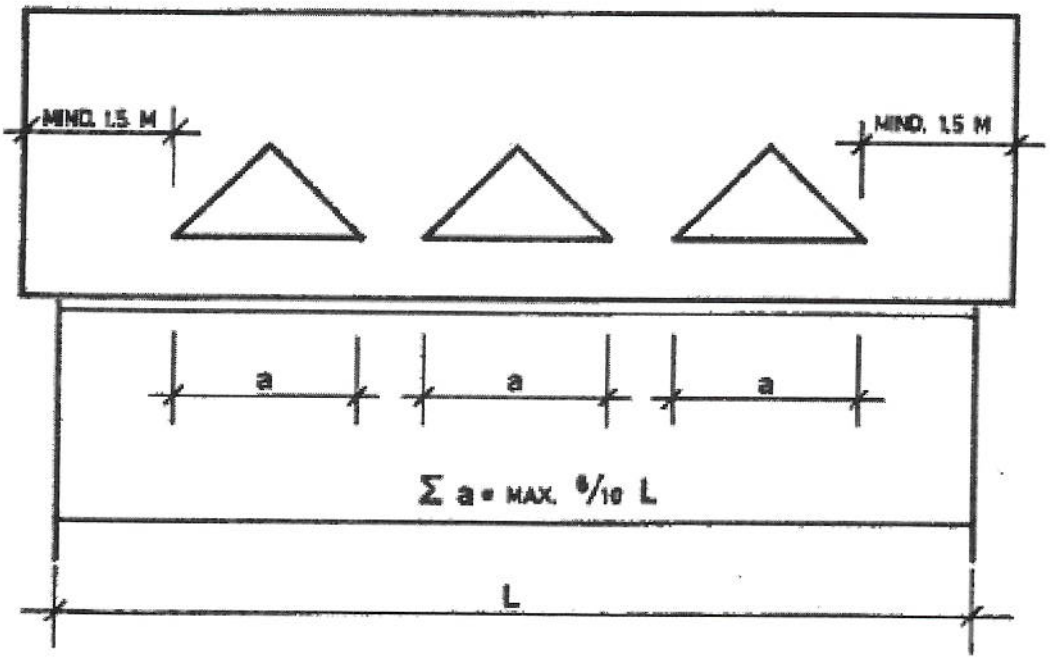
Anlage 1.2


ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER
DACHGAUBEN
MIND. 2 ZIEGELREIHEN
MIND. 2 ZIEGELREIHEN
Dachgauben
Zwerchgiebel
Zwerchhaus


DACHNEIGUNG
GAUPE ≥ 25°
Zwerchhaus
MIND. 1.5 M
MIND. 1.5 M
MAX. 2,70 M ÜBER OK. RFB.
MAX. 1,70 M
a
a
Zwerchgiebel
MAX. 4/10 L
Gauben
Σa = MAX. 6/10 L
L

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. 9/10 L
L

Teil A - 3
Planfestsetzungen

Teil A - 4
Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

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

Baugründung

Bei 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.

Archäologische Funde

Das Landesdenkmalamt BW, Außenstelle Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, 76133 Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten oder, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

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

Für neu zu errichtende Gebäude sind sofern technisch möglich, gemäß § 74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO, für anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser Anlagen (z.B. Zisternen) zum Sammeln und Verwenden (z.B. als Gießwasser) herzustellen.

Ist eine satzungsgemäße Abholung von Sperrabfällen an der Grundstücksgrenze nicht möglich, sind diese Abfälle an der nächsten Durchfahrtsstraße bereitzustellen. Für die rückwärtige Bebauung (2.Reihe) sind Abfälle im Rahmen der öffentlichen Abfuhr über das Vorderhaus (1. Reihe) bzw. bei ausreichender Gehwegbreite auf den öffentlichen Flächen neben der Fahrbahn vorzusehen.

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 AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu bezeichnen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG sind die Anforderungen der Anlagenverordnung AwSV zu berücksichtigen. Das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz sowie der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens anzuhören.

Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes keine Verunreinigungen durch Schadensfälle aus wasserwirtschaftlicher Sicht bekannt.

Werden im Planungsgebiet Rückbaumaßnahmen von Bauwerken notwendig, die den Bodenschutz betreffen bzw. altlastenrelevant sind, so ist dies dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz schriftlich mitzuteilen.

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sind mit dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen. Falls die Verwertung bzw. Vermeidung der anfallenden Bodenmassen vor Ort nicht, oder nur zum Teil möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (technische Wiederverwertung, Erdaushubbörse, etc.) zu prüfen.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, etc.) benutzt werden. Unbelasteter, mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. wird Pflaster mit groben Fugen, im Sand- / Kiesbett verlegt, empfohlen. Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Ausdehnung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass nur soviel humushaltiger

Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereichs notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig.

Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden zu achten. Der Mutterboden darf höchstens 2 m hoch zu Zwischenlagerzwecken geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten. Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte, humushaltige Oberboden ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.

Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Grundstücks, z. B. zum Zweck der Geländemodeliierung etc. darf der humushaltige Oberboden des "Urgeländes" nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Aufschüttung ist ein ortseigenes Aushubmaterial (kulturfähiger Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

Kampfmittelbeseitigung

Trotz der bereits umfangreich vorhandenen Bebauung ist aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, eine Kampfmittelfreiheit nicht gesichert. Es ist daher ratsam, im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen.

Pflanzliste

Für die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen wird empfohlen, dass diese zu mindestens 80 % aus standortheimischen Arten lt. Pflanzliste bestehen. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung 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 2 x 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)
	Vogelkirsche (Prunus avium)
	Traubeneiche (Quercus petrea)
	Stieleiche (Quercus robur)
	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)

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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.

Grundwasserschutz

Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist so zu treffen, dass die Oberkante der Fundamente über dem mittleren bekannten Grundwasserstand liegt. Soweit Ausnahmen aus technischen Gründen zwingend erforderlich werden, bedürfen diese einer besonderen wasserrechtlichen Genehmigung im Bauordnungsverfahren. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des maximalen bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Hochwasser

Das Vorhaben liegt zu großen Teilen innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets. Nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz ist in Hochwasser-Risikogebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen ist (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr.

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.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³/Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich.
Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

Artenschutz (§44 Abs. 1 BNatSchG)

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 in jedem Fall erforderlich. Die Dokumentation der Einzelfallprüfung ist dem Baurechtsamt und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Alt-Ölbohrungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach vorliegenden Erkenntnissen insgesamt drei verfüllte Ölbohrungen der Neptune Energy Deutschland GmbH:

Bohrung 86v	Hochwert:	5435756,9
Rechtswert:	3465622,2	
Bohrung 87v	Hochwert:	5435789,8
Rechtswert:	3465533,7	
Bohrung 821v	Hochwert:	5435744,1
Rechtswert:	3465391,2	

Diese verfüllte Bohrpunkte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen und dargestellt.

Die Bohransatzpunkte sollen aus Sicherheitsgründen in einem Radius von 5 m planungsrechtlich geschützt werden. Es wird vorsorglich darauf hin gewiesen, dass in dem beplanten Gebiet das Vorhandensein unterirdischer Ölleitungen nicht ausgeschlossen werden kann.

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozänes Auensediment, Lösssand) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können 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.

Leitungen

Im Geltungsbereich befinden sich teilweise Telekommunikationsanlagen der

Deutsche Telekom Technik GmbH, Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH sowie Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH.

DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) wird im Rathaus Weingarten, Bauamt, Marktplatz 4, 76356 Weingarten (Baden) zur Einsicht bereitgehalten.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen 33

1. Anlass der Planung 33

2. Räumlicher Geltungsbereich 33

3. Einordnung in übergeordnete Planungen 34

3.1 Landesentwicklungsplanung 34

3.2 Regionalplanung 34

3.3 Flächennutzungsplanung 35

3.4 Verbindliche Bauleitplanung 35

4. Bestandsanalyse 35

4.1 Gelände 35

4.2 Katastrophenhochwasser 35

4.3 Erschließungssituation 36

4.4 Vorhandene Nutzungen und Gebäude 37

4.5 Angrenzende Nutzungen und Gebäude 37

5. Ziele der Planung 38

5.1 Grundzüge der Planung 38

5.2 Nutzungskonzept 38

5.3 Erschließung 39

5.4 Grünordnung 39

5.5 Lärmschutz 40

5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen 40

B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften 48

6. Begründung örtliche Bauvorschriften 48

B - 3: Umweltbelange 53

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 "Höhefeldstraße/Burgstraße" in Weingarten möchte die Gemeinde als Planungsziel die städtebauliche Verträglichkeit zukünftiger Planungen insbesondere zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung für die rückwärtige Bebauung sowie einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorbeugen. Dies ist notwendig, da für die Höhefeldstraße lediglich ein Baufluchtenplan "Höhefeldstraße" aus dem Jahr 1958 besteht.

Die Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich soll im städtebaulich verträglichem Umfang ermöglicht werden. Gleichzeitig soll der vorhandene Grüngürtel in den hinteren Teilflächen der Grundstücke zur Erhaltung der Wohnqualität dauerhaft gesichert werden. Daher liegt auch ein besonderes Augenmerk bei der Bewahrung innerörtlich zusammenhängender grüner Gartenflächen, die auch eine zunehmende Vollversiegelung mit allen damit verbundenen, kleinklimatischen Nachteilen vermeidet.

Die Fläche liegt innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan wurde demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. 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 konnte. Die Voraussetzungen hierfür lagen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelte. Trotz der Möglichkeit auf Verzicht erfolgte für diesen Bebauungsplan eine frühzeitige Beteiligung. Der Planung stehen Ziele der Raumordnung oder der Flächennutzungsplan ebenfalls nicht entgegen, zumal die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 47.775 m² und die Flurstücke Nr. 2063, 2063/1, 2067, 2068, 2069, 2070, 2070/1, 2070/2, 2070/3, 2070/5, 2070/6, 2074,12733, 12734,12735, 13749, 13750, 13751, 13752, 13753, 13754, 13755, 13755/1, 13755/2, 13755/3, 13755/4, 13755/5, 13755/6, 13755/7, 13756, 13756/1, 13756/2, 13756/3, 13830, 13830/1, 13830/2, 13830/3, 13830/4, 13830/5, 13831, 13833, 13833/1, 13833/2, 13834, 13835, 13837, 13838, 13838/1, 13840, 13840/2, 13840/3,

13840/4, 13840/5, 13840/6, 13841, 13841/1, 13842, 13842/1, 13842/2, 13843, 13844, 13844/1, 13844/3, 13844/4, 13845 (Fliederweg) ganz sowie die Flurstücke Nr. 13810 (Höhefeldstraße), 13729 (Rosenstraße) und 13832 (Rosenstraße) teilweise.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 20.07.2016 im Maßstab 1:2000.

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 neben 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- und Mischnutzung) Bestand ausgewiesen.

Laut Raumnutzungskarte liegt die Gemeinde Weingarten innerhalb des Bereiches zur Sicherung von Wasservorkommen sowie im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

Der Bereich östlich vom Plangebiet wird in der Raumnutzungskarte als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für eine Siedlungserweiterung gekennzeichnet. Innerhalb dieser Fläche wird im Regionalplan eine Eisenbahn-/Straßenbahnstrecke mit unbestimmter Trassenführung in der Planung dargestellt. Die nördlich, westlich und südlich vom Planbereich umgebenden Flächen werden ebenfalls als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn- und Mischnutzung) im Bestand ausgewiesen.

Die Gemeinde Weingarten ist im Regionalplan als Siedlungsbereich mit dem Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistung ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2010, rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 24. 07. 2004, aktualisiert im Januar 2012, sowohl als Wohnbaufläche als auch gemischte Baufläche dargestellt. Die gemischte Baufläche befindet sich nordöstlich der Rosenstraße und nordöstlich der Burgstraße. Der Bebauungsplan wird zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bereich des westlichen Dorfgebietes (nördlich des Kreuzungsbereiches Silcherstraße und Burgstraße) wird im FNP, anders als im Bebauungsplan, als Wohnbaufläche dargestellt und ist im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB anzupassen.

Von der Darstellung der im Bebauungsplan festgelegten Grünfläche „Hausgarten" soll aufgrund der geringen Größe auf Flächennutzungsplanebene abgesehen werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Gebiet liegt nicht im Bereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Lediglich der Baufluchtenplan "Höhefeldstraße", seit 1960 rechtskräftig, besteht für einen Teilbereich im Plangebiet. Dieser Teilbereich wird durch die Festsetzung des Bebauungsplans "Höhefeld/Burgstraße" nach dessen Inkrafttreten ersetzt.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 14 "Höhefeld (Bereich Rosenstraße Südseite)" mit seiner 1. und 2. Änderung bzw. der Bebauungsplan Nr. 16 "Höhefeld-Tulpenstraße". Südlich davon besteht der Bebauungsplan Nr. 11 "Großackerwiesen".

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet liegt nördlich der Burgstraße am Siedlungsrand der Gemeinde Weingarten, östlich davon besteht eine unbebaute Fläche, die im Regionalplan als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung ausgewiesen ist. Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben.

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 02.10.2018), sind innerhalb des Plangebietes keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50 und HQ100 vorhanden. Ein Teilbereich liegt innerhalb des geschützten Bereichs bei HQ100. Für kleine Teilbereiche des Geltungsbereiches befindet sich das Restrisiko eines extremen Hochwassers, sie liegen innerhalb einer Überflutungsfläche HQ_{extrem}[1].



Abb. 1: Katastrophenhochwasser

4.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die Burgstraße im Süden direkt an die östlich vom Plangebiet verlaufende B 3 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die überregionale Erreichbarkeit ist zudem westlich über die A 5 - Anschlussstellen Karlsruhe-Nord und Bruchsal gewährleistet.

Über die Höhefeldstraße bzw. Burgstraße ist zudem das Plangebiet gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden.

---

[1] Statistisch gesehen ist das HQextrem ein sehr seltenes Ereignis, und tritt seltener als 100 Jahre auf. Das HQ_{extrem} berücksichtigt dabei auch das Szenario bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen. Siehe Leitfaden "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: 02.10.2018).

Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit dem vom Plangebiet fußläufig ca. 400 m entfernten Bahnhof gegeben. Die Stadtbahnlinien S 3 (Heidelberg - Karlsruhe), S 31 (Odenheim - Karlsruhe) und S 32 (Menzingen - Karlsruhe) mit dem Haltepunkt Weingarten (Baden) verbinden das Plangebiet mit den Städten Karlsruhe und Bruchsal. Damit besteht auch eine optimale Anbindung an das überregionale ÖPNV-Netz.

Das Plangebiet wird über die Haltestelle Burgstraße des Regionalbusses 121 (Blankenloch - Weingarten - Jöhlingen) bedient. Diese ist fußläufig ca. 250 m vom Plangebiet entfernt.

Über den Gehweg der Burgstraße bzw. Höhefeldstraße ist der Bereich gut an das innerörtliche und überörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden.

4.4 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Der Geltungsbereich befindet sich an der nördlichen Siedlungsgrenze der Gemeinde Weingarten. Innerhalb des Gebiets sind hauptsächlich Wohngebäude vorhanden.

4.5 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet Höhefeld. Östlich davon befindet sich eine unbebaute Fläche, die im Regionalplan als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung als auch im FNP als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche in Planung ausgewiesen ist. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Burgstraße zieht sich die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischnutzung außerhalb des Geltungsbereiches fort. Südlich vom Plangebiet befindet sich der evangelische Kindergarten, in einem ansonsten von Wohnnutzung geprägten Gebiet.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung und weitere Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich der Höhefeldstraße hergestellt werden. Durch die Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung im Innenbereich, können weitere Flächenversiegelungen im Außenbereich vermieden.

Die Gemeinde Weingarten hat bereits in seinem Rahmenplan eine behutsame Nachverdichtung unter Erhalt der noch großen zusammenhängenden Grünflächen in den Quartieren als grundlegendes Ziel der städtebaulichen Entwicklung festgelegt.

Diese grünen Innenbereiche haben einerseits einen hohen Erholungswert und bieten eine gute Aufenthaltsqualität für die Bewohner, andererseits tragen sie erheblich zur langfristigen Sicherstellung eines Klimakomforts durch die Veränderung der Temperaturbelastung in den Innenhöfen bei. Die positive Einwirkung von grünen Innenhöfen wurde bereits im Rahmen der Klimastudie des Forschungsprogramms "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" (ExWoSt) für den Raum Karlsruhe "Innenentwicklung versus Klimakomfort" (2009-2012) bestätigt. In diesem Zusammenhang stellt die Erhaltung dieser Grünstrukturen und die Vermeidung einer zu starken Nachverdichtung ein wesentliches städtebauliches Entwicklungsziel dar. Dies schließt jedoch eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung von besonders großen grünen Innenbereiche langfristig nicht aus.

Neben der Entwicklung der Wohnfunktion, sollen landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen, Einzelhandels- und Gewerbenutzungen im Plangebiet nicht eingeschränkt werden und ein verträgliches Miteinander planungsrechtlich geregelt werden.

5.2 Nutzungskonzept

In dem Plangebiet soll die vorhandene Wohnnutzung sowie der Gebietscharakter mit den offenen teils geschlossenen Baustrukturen entlang der Burgstraße und großzügigen Gartenbereichen erhalten bleiben. Hierbei soll bei zukünftigen Planungen die städtebauliche Verträglichkeit geregelt und einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorgebeugt werden. Neben einer Nachverdichtung soll gleichzeitig der vorhandene Grüngürtel in den hinteren Teilflächen der Grundstücke zur Erhaltung der Wohnqualität gesichert werden.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fliessender Verkehr

Das Plangebiet wird wie bereits im Bestand über die Burgstraße im Süden und die Rosenfeldstraße im Norden erschlossen. Die Höhefeldstraße, die in Nord-Süd Richtung verläuft, verbindet beide Straßen miteinander und erschließt somit das Gebiet.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Entlang der Verkehrsflächen sind im Seitenraum teilweise Parkmöglichkeiten gegeben. Diese sollen auch weiterhin in ihrer Funktion erhalten bleiben. Private Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke nachzuweisen.

5.3.3 Rad- und Fußweg

Die Durchlässigkeit des Fußwegenetzes und des Radverkehrs entlang der Burg-, Höhefeld- und Rosenstraße sowie entlang des Fliederwegs soll gewahrt bleiben.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind bereits Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Verkehrsflächen möglich.

5.4 Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits heute zum größten Teil überbaut. Die vorhandenen Gärten werden durch die Bewohner teilweise intensiv genutzt. Die Freiflächen der Baugebiete (innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) sind entsprechend der textlichen Vorschriften (siehe Teil A - 2, 2.2.1) zu begrünen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsvorschriften ausgenommen. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine Entsiegelung im Bereich der Stellplätze, Zufahrten und Wege verfolgt, um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Zusätzlich werden Maß-

nahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen. In diesem Zusammenhang sind nur geringfügige umweltrelevante Änderungen zu erwarten.

5.5 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der Geräuscheeinwirkungen des Straßenverkehrslärms durchgeführt worden. Als Ergebnis wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe Teil A-1, 1.7). Die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse sind unter Anlage B-6 (Fachbeitrag Schall) zu finden.

5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie aufgrund der vorhandenen Bestandsnutzungen wird für den Bereich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Dorf- und Mischgebiet vorgesehen.

- **Allgemeines Wohngebiet (WA 1 / 1a und 2)**

Aufgrund der umgebenden und vorherrschenden Wohnnutzung wird für den größeren Bereich des Bebauungsplangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgeschrieben.

Zur Sicherung des Wohngebietes wurde von der Feinsteuerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Demnach sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, unterbunden und das Wohnquartier geschützt werden.

- **Dorfgebiet (MD 1 und 2)**

Teilweise sind landwirtschaftliche Nutzungen im Plangebiet vorhanden. Zur Sicherung dieser Nutzungen wurde im Bereich nördlich der Burgstraße ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

- **Mischgebiet (MI 1)**

Entsprechend der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen wird für den nordöstlichen Planbereich ein Mischgebiet (MI) vorgesehen. Ebenso sind die Grundstücksflächen groß zugeschnitten. Hier soll städtebaulich bewusst eine gemischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten möglich sein, auch in Anbetracht der flexiblen Gebietsentwicklung der angrenzenden Fläche sowie der Nähe des Gewerbegebietes Höhefeld.

Im gesamten Plangebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie dem zukünftig geplanten Gebietscharakters widersprechen würden. Die wertvollen Innenbereichsflächen sollen den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden.

Im MD und MI sind neben Vergnügungsstätten zusätzlich 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 ungewünschte negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen. Zum Schutz des Gebietscharakters sind deshalb solche Betriebe ausgeschlossen.

5.6.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Grundflächenzahl**

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) vermeidet eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Gebiet und orientiert sich für den Gebietstyp nach BauNVO zulässigem Höchstmaß.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik des Plangebietes erhalten bleiben.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Damit sich die Nachverdichtung in das Erscheinungsbild des Ortes harmonisch einfügt und städtebaulich vertretbar ist, soll sich die Bebauung in der zweiten Reihe deutlich der 1. Baureihe unterordnen. Diese Planungsansicht ist in der

Anlage 1 zu den planungsrechlichten Festsetzungen beigefügt worden. Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung der 2. Reihe in Bezug auf die Bebauung in der 1. Reihe dauerhaft zu regeln und gleichzeitig eine unmaßstäbliche Entwicklung der Gebäudekubaturen zu verhindern, ist die Gebäudehöhe der 2. Baureihe bei den Hauptgebäuden auf maximal 8,5 m festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe bei den Hauptgebäuden in 2. Reihe beträgt 5,00 m, im Gegensatz zu der maximal zulässigen Wandhöhe bei den Hauptgebäuden in 1. Reihe (7,50 m). Somit sollen die Gebäude in der 2. Reihe das Gesamtmaß der Gebäude in der 1. Reihe nicht überschreiten. Die Festlegung der Höhenentwicklung durch maximale Wand- und Gebäudehöhen sichert die Anpassung der Neubebauung an die Umgebungsbebauung und gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild im Plangebiet.

5.6.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH) auf maximal 1,00 m, bezogen auf die Höhenlage des öffentlichen Gehwegs, im rückwärtigen Bereich bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes, sichert ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten.

5.6.4 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- **Bauweise**

In Anlehnung an die bestehende Bebauung und zur städtebaulichen Vereinheitlichung werden im WA 1, 1a und 2 die abweichende Bauweise, im MD 1und 2 die geschlossene Bauweise und im MI 1 Einzelhäuser in der offenen Bauweise vorgegeben. Gleichzeitig wird durch die ausnahmsweise zulässigen Regelungen Flexibilität in der Planung gewährleistet.

- **Überbaubare und nicht 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.

Um die erforderliche Belichtung und Belüftung zwischen den Gebäuden der 1. und der 2. Baureihe zu gewährleisten ist ein Mindestmaß von 6,0 m zwischen Vordergebäude und rückwärtigem Gebäude einzuhalten.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken, werden nicht überbaubare Grundstücksflächen im hinteren Bereich der Grundstücke ausgewiesen. Sie sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Durch die Zulassung von überdachten Terrassen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität durch die verbesserte Nutzung des Gartens erzielt. Um dabei einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gartenbereichs entgegenzutreten, wird die maximale Tiefe der Terrassen begrenzt festgesetzt. Feste Überdachungen der Terrassen sind als Verschattung zugelassen. Wintergärten und Balkone sind zum Vermeiden einer unkontrollierbaren Versiegelung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht erlaubt, da dadurch der Baukörper ausgedehnt und damit Wohnfläche dazugewonnen wird.

5.6.5 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, Carports und Garagen, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belägen auszuführen. Dadurch soll eine vollständige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

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

Um negative Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft so weit wie möglich einzuschränken, sind Wärmetauscher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an der rückwärtigen Gebäudeseite anzubringen. Aus diesem Grund müssen auch Wärmetauscher, die ausnahmsweise direkt an der hinteren Hauswand auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen sind, den Mindestabstand von 2,50 m wahren.

5.6.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Durch die Zulässigkeit von Gehwegen, Radwegen, Grundstückszufahrten, Parkplätzen, Grünflächen und Versorgungsflächen in der öffentlichen Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Private Verkehrsfläche" wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.

Zur Begrünung der Verkehrsflächen sind Grünflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

5.6.7 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt nördlich der Weingartener Ortsmitte. Die Immissionsempfindlichkeiten entsprechen einem Misch- und Dorfgebiet (MD), einem Mischgebiet (MI) sowie einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Das Gebiet wird im Süden von der Burgstraße, im Südwesten von der Silcherstraße, im Westen von der Bebauung östlich des Nelkenwegs, im Norden von der bestehenden Bebauung nördlich der Rosenstraße und im Osten vom Fliederweg tangiert. Weiterhin quert die Höhefeldstraße das Plangebiet in Südwest-Nordost-Richtung.

Nördlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes ´Höhefeld´. Bereits heute ist die nördlich des MI 1 liegende Gewerbefläche (ehemaliges Trautweingelände) von bestehenden Wohnnutzungen beiderseits der Höhefeldstraße umgeben. Die zulässigen Geräuschemissionen des Gewerbegebietes sind von daher bereits im Bestand im Rahmen der Regelungen der TA Lärm vom 28. August 1998, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01.06.2017, in Kraft getreten am 09.06.2017, beschränkt. Ein Näherrücken schutzwürdiger Nutzungen ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Somit ist ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und gemischter Baufläche auf Ebene des Bebauungsplans bereits im Bestand gewährleistet und bedarf keiner Festsetzungen oder weitergehender Regelungen im Bebauungsplan.

Von der Burg-, Höhefeld- und Rosenstraße wirken jedoch Verkehrslärmgeräusche auf das Plangebiet ein, deren Geräuscheinwirkungen auf Grundlage der **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 zu beurteilen sind.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Aus dem Verkehrslärm berechnen sich am Rand des Plangebietes:

- im MD 1 Beurteilungspegel von bis zu 65 / 52 dB(A) tags / nachts entlang der Burgstraße,
- im MI 1 Beurteilungspegel von bis zu 52 / 39 dB(A) tags / nachts entlang der Rosenstraße,
- im MI 1 Beurteilungspegel von bis zu 57 / 46 dB(A) tags / nachts entlang Höhefeldstraße,
- im WA 1 / WA 1a Beurteilungspegel von bis zu 60 / 48 dB(A) tags / nachts entlang der Höhefeldstraße.

Es lässt sich festhalten, dass die maßgebenden Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) sowie Misch- und Dorfgebiete (MD) der DIN 18005 von 60 / 50 dB(A) tags / nachts am südlichen Rand des Plangebietes im MD 1 an den zur Burgstraße orientierten Gebäudefassaden um bis zu 5 dB(A) am Tag und bis zu 2 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

Die maßgebenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 / 45 dB(A) tags / nachts werden entlang den zu Höhefeldstraße orientierten Gebäudefassaden um bis zu 5 dB(A) am Tag und bis zu 3 dB(A) in der Nacht überschritten. Im übrigen Plangebiet werden die jeweils maßgebenden orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts eingehalten.

Auf Grund der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehrslärm der Burgstraße sind im MD 1 sowie aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen der Höhefeldstraße im WA 1 und WA 1a Maßnahmen zum Schutz der Straßenrandbebauung erforderlich. Aufgrund der innerörtlichen Lage und des dadurch bedingten geringen Abstands der Wohngebäude zu den innerörtlichen Erschließungsstraßen kann mit städtebaulich verträglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) keine wirksame Pegelminderung erzielt werden. Es wird empfohlen, den passiven Schallschutz entsprechend des ermittelten Außenlärmpegels zu dimensionieren.

Nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird das erforderliche Maß des Schallschutzes festgelegt.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden in den in der Planzeichnung festgelegten Bereichen des MD 1 entlang der Burgstraße sowie des WA 1 / 1a entlang der Höhefeldstraße wird empfohlen, den passiven Schallschutz entsprechend des ermittelten Außenlärmpegels zu dimensionieren.

Für notwendige Fenster von Schlafräumen wird darüber hinaus empfohlen, diese mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn der maß-

gebende Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) in der Nacht entlang der Burgstraße im MD 1 bzw. von 45 dB(A) in der Nacht entlang der Höhefeldstraße im WA 1 / WA 1a überschritten wird, da die Belüftung der straßenzugewandten Schlafräume sonst nicht gewährleistet ist.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

5.6.8 Grünflächen

Um einer unkontrollierbaren und unvertretbar hohen Versiegelung des Plangebietes entgegenzutreten, werden baurechtlich die westlich gelegenen großen Freiflächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ausgewiesen. Die grünen Innenbereiche haben einerseits einen hohen Erholungswert und bieten eine gute Aufenthaltsqualität für die Bewohner, andererseits tragen sie erheblich zur langfristigen Sicherstellung eines Klimakomforts durch die Veränderung der Temperaturbelastung in den Innenhöfen bei.

Dies schließt jedoch grundsätzlich eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in diesem großen grünen Innenbereich langfristig nicht aus und ist dann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines städtebaulichen Konzept eigenständig zu entwickeln.

5.6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

- **Bodenschutz**

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die öffentlichen und privaten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belägen auszuführen. Dadurch soll eine vollständige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden.

Aufgrund verbleibender luftgefüllter Poren bei der Durchsickerung ist nur etwa 50% des Porenraums für die Wasserbewegung verfügbar (Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen, FGSV, 1998). Um dementsprechend dauerhaft eine Ableitung der Bemessungsregenspende für flächenhafte Versickerung ohne Speichermöglichkeit von zehnminütigen Regen nach ATV-Arbeitsblatt A 138 von umgerechnet 270 l/(sxha) zu erreichen, ist ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert kf von mindestens 5,4 x 10^{-5} m/s angesetzt.

▸ Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild und zur inneren Durchgrünung des Plangebietes sind mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Das Anpflanzen von einem einheimischen Baum bzw. zwei einheimischen Sträuchern pro Grundstück soll zudem eine Begrünung durch Baum- und Strauchpflanzung gewährleisten. Durch die Festsetzungen werden diese Flächen für die Bewohner des Gebietes aufgewertet und leisten zusätzlich einen Beitrag zur Natur. Eine Aufwertung erfolgt nicht nur optisch, sondern auch in Form von Erholung und der gärtnerischen Nutzung durch die Anwohner.

Koniferen sind aus gebietsgestalterischen Gründen und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, um Grünflächen mit ortsunüblichen Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlinge) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Vereinheitlichung bzw. Uniformierung der Gärten bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese nicht als notwendige Anpflanzung gemäß 1.8.2 angerechnet werden, damit die landschaftstypischen Pflanzenarten (siehe unter Hinweise A-4) im ausreichenden Umfang etabliert werden können.

Zur Sicherung einer straßenbegleitenden Begrünung und Gestaltung der Straßenräume ist der festgeschriebene Mindestanteil der öffentlichen Verkehrsfläche an der Gesamtfläche zu begrünen.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit ist das Roden von Gehölzen nur innerhalb eines bestimmten Zeitraums zulässig.

▸ Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen inklusive Gauben aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei werden wegen der Erhöhung des Gehaltes an Schwermetallen im Dachflächenabfluss im Plangebiet nicht zugelassen. Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese zugelassen.

▸ Leuchtmittel

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

5.6.10 Aktiver Bestandsschutz

Zur dauerhaften Sicherung des vorhandenen Gartenbaubetriebs auf Flurstück Nr. 13837 ist ein aktiver Bestandsschutz festgesetzt, d.h. für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche sind Änderungen, erhaltende Maßnahmen sowie bauliche Erweiterungen für die bisher baurechtlich genehmigte Nutzung - hier Gartenbaubetrieb - zulässig, wenn die festgesetzte GRZ eingehalten wird.

B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften

6. Begründung örtliche Bauvorschriften

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Höhefeldstraße/Burgstraße" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:2.000).

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

- **Fassaden- und Wandgestaltung**

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern und neue Baukörper in die Umgebung einzubinden, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden in Form von Materialvorgabe und Farbtöne gestellt. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

Auch werden schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können das Ortsbild stören.

Die Abstimmungsverpflichtung bei Hausgruppen in Material- und Farbgebung dient zur Mitbestimmung eines homogenen Charakters und zur gestalterischen Qualitätssicherung im peripheren Siedlungsbereich der Gemeinde.

▸ **Dachneigung, Dachform und Firstrichtung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Dacheindeckung**

Die Festsetzung zur Dachneigung, Dachform, Dachaufbauten und Dacheindeckung sind dem Ortsbild Weingartens nachempfunden. Zudem sichern die Vorgaben eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Zur gestalterischen Integration in das Ortsbild orientiert sich die Festsetzung der Dacheindeckung einerseits an die umgebenden Bebauung, andererseits ermöglicht sie ausreichende Spielräume für eine individuelle Gebäudegestaltung. Die Verwendung von engobierten, lackierten und glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Engobierte Materialien besitzen zum Teil mattglänzende bzw. glänzende Eigenschaften und werden aus diesen Gründen neben allgemein glänzenden Materialien explizit ausgeschlossen. Von der Festsetzung ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, wird die Begrünung der Flachdächer bei Garagen festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Für den Fall, dass auf dem Flachdach der Garage Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie vorgenommen werden sollen, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung entbunden werden.

Damit Hausgruppen als Einheit gestalterisch zur Geltung kommen, muss deren Material und Farbe der Dächer, Dachform, Dachneigung, Dachvorsprünge einheitlich ausgebildet werden.

Durch die Zulässigkeit der Dachaufbauten wird eine Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht, die durch eine kontrollierte Aufstockung ein zeitgemäßes Wohnen gewährleistet.

6.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke und von Einfriedungen

▸ **Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**

Um auch in Zukunft eine Durchgrünung im Plangebiet sicherzustellen und die Versiegelung zu beschränken, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestanteil von 70% zu begrünen.

Durch die Begrünung wird zudem das Kleinklima im Plangebiet positiv beeinflusst sowie ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld erreicht.

Zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mindestens 25% Fugenanteil) oder als Erdwege anzulegen, um die Versiegelung zu begrenzen. Dadurch wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

▸ **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 Einfriedungen max. 1,00 m hoch sein.

Regelungen bezüglich der Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken im Plangebiet richten sich nach den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg. Hier werden keine gesonderten Regelungen getroffen.

6.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden grundsätzlich nicht ausgeschlossen, jedoch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in ihrer Lage, Größe und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass der Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

Lichtwerbung und ihre Tragekonstruktion können die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören und sind daher auf ein angemessenes Maß und in ihrer Art beschränkt. Um Störungen oder Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und der Wohnqualität zu vermeiden, sind wechselnde oder bewegte Lichtwerbung unzulässig. Durch die Vorgaben im Bebauungsplan werden mit dem Ortsbild unverträgliche Warenautomaten ausgeschlossen.

6.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Private Stellplätze sollen auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden, daher wurde die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit, die mehr als 40 m² Wohnfläche aufweist, auf 1,5 festgesetzt. Ausgenommen werden hiervon kleinere Wohnungen (bis zu 40 m²), die üblicherweise als Einpersonenhaushalte genutzt werden und daher ein Stellplatz als ausreichend erachtet wird. Da ein halber Stellplatz als nicht funktionsfähig zu sehen ist, ist bei Kommastellen die errechnete Zahl auf eine volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Gefangene Stellplätze können einer Wohneinheit angerechnet werden, da innerhalb einer Wohneinheit die Auto-Schlüssel im Allgemeinen zugänglich sind und der zweite Stellplatz somit tatsächlich nutzbar ist.

Bei einer geringeren Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Wohngebäude bzw. Wohneinheit erfolgt aus der allgemeinen Erfahrung heraus eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraums.

Teil B - 3
Umweltbelange

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 Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

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 6 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 an Bestandsflächen angebunden wird.

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 aufgrund der bisherigen Bebauung werden 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 eine Durchgrünung 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 umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf 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.

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
Allgemeines Wohngebiet (WA)	25.095
Mischgebiet (MI)	4.170
Dorfgebiet (MD)	9.885
Straßenverkehrsfläche	4.035
Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich'	610
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Private Verkehrsfläche'	385
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten'	3.595
Gesamt	47.775

Teil B - 5
Übersichtsplan Geltungsbereich



Gemeinde Weingarten - B-Plan Nr. 69 "Höhefeldstraße/Burgstraße" - Übersichtsplan Geltungsbereich, M 1:1.500

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

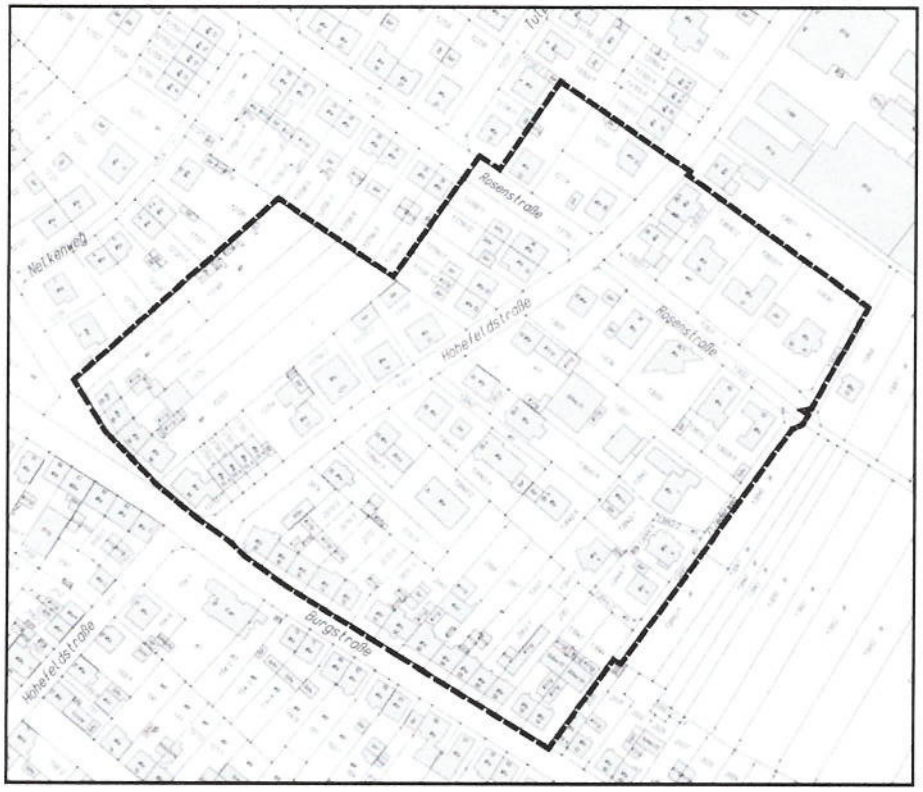
21048-20 PL2, Übersichtsplan Geltungsbereich, ev, eb, Karlsruhe, 09.04.2019

Teil B - 6
Fachbeitrag Schall

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 69 "Höhefeldstraße/Burgstraße"

Fachbeitrag Schall











Bruchsal
Oktober 2018

MODUS CONSULT
Dr. Frank Gericke GmbH

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 69 "Höhefeldstraße/Burgstraße"

Fachbeitrag Schall

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)
Dipl.-Ing. Martin Reichert (Schall)
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Schmalz
B.Sc.-Geogr. Tobias Vogel

Verfasser

MODUS CONSULT
Dr. Frank Gericke GmbH

Kirchgasse 9
76646 Bruchsal
0721 / 940060

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Weingarten (Baden)
im Oktober 2018

Inhalt

1. Aufgabenstellung **5**

2. Datengrundlagen **5**

3. Anforderungen an den Immissionsschutz **6**

4. Beschreibung des Plangebiets und seiner Umgebung **8**

5. Vorgehensweise **8**

6. Ausgangsdaten und Schallemissionen **9**

7. Schalltechnische Beurteilung **10**

8. Schallschutzkonzept **11**

8.1 Grundsätzliche Möglichkeiten des Schallschutzes 11

8.2 Maßnahmen an den Schallquellen (Straße) 11

8.3 Einhalten von Mindestabständen 12

8.4 Aktive Schallschutzmaßnahmen 12

8.5 Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume 12

8.6 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden 13

9. Vorschlag für textliche Festsetzungen **15**

10. Zusammenfassung **16**

Tabellen

Tab. 1: Orientierungswerte für Verkehr nach DIN 18005 6

Tab. 2: Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm nach der 16. BImSchV 7

Tab. 3: Emissionspegel der maßgeblichen Straßenabschnitte 10

Tab. 4: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 vom Januar 2018 14

Pläne

Plan	1	Übersichtsplan
Plan	2	Verkehrslärm tags, Aufpunkthöhe h = 2,0 m ü. Gelände
Plan	3	Verkehrslärm nachts, Aufpunkthöhe h = 6,0 m ü. Gelände
Plan	4	Lärmpegelbereiche nach Tab. 8 DIN 4109, 6,0 m ü. Gelände

Tabellen im Anhang

Tab	1	Emissionspegel Straßenverkehr Prognose 2030

1. Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 ´Höhefeldstraße / Burgstraße´ in Weingarten möchte die Gemeinde Weingarten als Planungsziel die städtebauliche Verträglichkeit zukünftiger Planungen insbesondere zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung für die rückwärtige Bebauung sowie einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorbeugen. Die ist notwendig, da für die Höhefeldstraße lediglich ein Baufluchtenplan ´Höhefeldstraße´ aus dem Jahr 1958 besteht.

Das Plangebiet umfasst ca. 4,8 ha und liegt am nördlichen Ortsrand von Weingarten, jedoch noch innerhalb der bebauten Ortslage. Die Immissionsempfindlichkeit entspricht entlang der Burgstraße einem Dorfgebiet (MD), entlang der Rosenstraße östlich der Höhefeldstraße einem Mischgebiet (MI) sowie entlang der Höhefeldstraße einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Durch das Plangebiet verlaufen die Burgstraße, die Höhefeldstraße und die Rosenstraße, deren Verkehrslärmgeräusche auf das Plangebiet einwirken.

Aus den Planungsvorgaben sowie der Lage des Plangebiets im Umfeld ergibt sich folgende Aufgabenstellung:

- Verkehrslärm im Plangebiet: Untersuchung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs. Grundlage für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen 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.

Falls erforderlich, sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden.

2. Datengrundlagen

Folgende Quellen werden bei der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung verwendet:

- Gemeinde Weingarten, Planzeichnung Bebauungsplan ´Höhefeldstraße /Burgstraße´, Modus Consult, Karlsruhe, Stand 03/2018.
- Verkehrsuntersuchung - Weingarten, B-Plan 69 - Höhefeldstraße/Burgstraße, Prognose-Nullfall 2030, Modus Consult Karlsruhe, Stand 12/2017.
- 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.

- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036).
- DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", Teil 1: Mindestanforderungen; Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Stand Januar 2018.
- VDI-Richtlinie 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987.
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.4.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90.

3. Anforderungen an den Immissionsschutz

Bei städtebaulichen Aufgabenstellungen, wie der Aufstellung eines Bebauungsplans, ist die **DIN 18005** Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" vom Mai 1987 die maßgebliche 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	Immissionsrichtwerte 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 Verkehr nach DIN 18005

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. Juni 1990 zur weiteren Beurteilung herangezogen, die stets bei Neubauvorhaben im Straßenverkehr verwendet wird und insofern einen Anhaltswert 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 Verkehrslärmschutzverordnung für die Beurteilung von Lärmsanierungsfragen behandelt.

Für die Abwägung relevant ist zusätzlich der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung. Man geht derzeit davon aus, dass ab einer Geräuschbelastung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht Gesundheitsschäden verursacht werden und insofern zu vermeiden sind.

4. Beschreibung des Plangebiets und seiner Umgebung

Das Plangebiet umfasst ca. 48.000 m² und liegt am nördlichen Ortsrand von Weingarten. Das Gebiet wird im Süden von der Burgstraße, im Osten vom Fliederweg, im Norden von einem Gewerbegebiet und im Westen von den Grundstücken am Nelkenweg tangiert. Zusätzlich durchquert die Höhefeldstraße das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung sowie die Rosenstraße in West-Ost-Richtung. Von der Burgstraße, Höhefeldstraße und Rosenstraße wirken Verkehrslärmgeräusche auf das Plangebiet ein.

Innerhalb des Gebiets befinden sich vorwiegend Wohngebäude. Nördlich des Knoten Höhefeld-/Rosenstraße befindet sich das Gewerbegebiet Höhefeld.

Die vorhandene Bebauung besteht vorwiegend aus 1 bis 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach und deren Nebenanlagen. Im inneren Bereich sind großzügige Gartenflächen vorhanden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe als überwiegende Wohn- und Mischfläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Baufluchtenplans "Höhefeldstraße", rechtskräftig seit dem Jahr 1958. Der neue Bebauungsplan ersetzt in dem Überlagerungsbereich die bestehenden Festsetzungen. Westlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan Nr. 14 „Gewann Höhefeld" bzw. der Bebauungsplan Nr. 16 „Höhefeld-Tulpenstraße", südlich des Plangebietes besteht der Bebauungsplan "Großackerwiesen".

Das Plangebiet ist im Wesentlichen eben.

5. Vorgehensweise

Vom Untersuchungsgebiet wird auf der Grundlage des Kataster- und Höhenplanes ein digitales Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodell erstellt.

Die Berechnung der Geräuschbelastung für den Straßenverkehr erfolgen 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 Planentwurf erhaltene bzw. geplante Nutzungsstruktur sowie
- der hier maßgebende Hauptverkehrsweg (Burgstraße, Höhefeldstraße und Rosenstraße).

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

Mittels richtlinienkonformer Ausbreitungsrechnungen, die jeweils von einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- und Temperaturinversions-Situation ausgehen, werden die Beurteilungspegel im Plangebiet für den Verkehr nach der RLS-90 berechnet und anhand der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Straßenverkehr) beurteilt.

Weitere beurteilungsrelevanten Lärmquellen, wie Gewerbe-, Sport- oder Freizeitanlagen befinden sich außerhalb des Einwirkungsbereich des Plangebietes und werden nicht berücksichtigt.

6. Ausgangsdaten und Schallemissionen

Die nachfolgend hergeleiteten Emissionspegel dienen als Eingangsdaten für die Schallausbreitungsrechnungen und dürfen nicht mit den in der Nachbarschaft zulässigen Orientierungswerten verglichen werden.

Die Emissionspegel Tag / Nacht der das Plangebiet tangierenden Hauptverkehrsstraße werden gemäß RLS-90 auf der Grundlage der ´Verkehrsuntersuchung Weingarten (Baden)´ des Büro Modus Consult Karlsruhe, Stand 12/2017 für das Prognosejahr 2030 berechnet.

Neben den Verkehrsmengen gehen weitere schalltechnische Parameter wie zulässige Geschwindigkeiten und Lkw-Anteile in die Berechnung ein. Für den untersuchten Straßenabschnitt der Burgstraße wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 und 50 km/h sowie für die Abschnitte der Höhefeldstraße und der Rosenstraße eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h im schalltechnischen Modell angesetzt. Als Fahrbahnbelag wird für den Straßenabschnitt 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 keine Zuschläge D_{Stg} nach RLS-90 für Neigungen der Fahrbahn anzusetzen, da die Steigung weniger als 5% beträgt.

Folgende Emissionspegel werden im schalltechnischen Modell berücksichtigt:

Straße	Abschnitt	Schallemissionspegel L_{mE} [dB(A)]	
		Tag	Nacht
Burgstraße	Bruchsaler Straße - Paulusstraße	58,9	47,4
Burgstraße	Paulusstraße - Burgstraße 70	58,7	47,3
Burgstraße	Burgstraße 70 - Höhefeldstraße	56,0	43,5
Burgstraße	Höhefeldstraße - Burgstraße 99	54,9	42,4
Höhefeldstraße	Burgstraße - Rosenstraße	52,7	40,7
Rosenstraße	Fliederweg - Höhefeldstraße	47,8	34,6
Rosenstraße	Höhefeldstraße - Nelkenweg	43,9	31,6
Höhefeldstraße	Rosenstraße - Gewerbegebiet	50,3	38,7

Tab. 3: Emissionspegel der maßgeblichen Straßenabschnitte

Plan 1 Eine vollständige Dokumentation der angesetzten Verkehrsmengen kann der Tabelle 1 im Anhang entnommen werden.

7. Schalltechnische Beurteilung

Plan 1, 2 Im Plangebiet berechnen sich aus dem Verkehrslärm der Burgstraße, Höhefeldstraße und Rosenstraße bezogen auf das 1. Obergeschoss:

- im MD 1 Beurteilungspegel von bis zu 65 / 52 dB(A) tags / nachts entlang der Burgstraße östlich der Höhefeldstraße (vgl. IO-10),
- im MD 1 Beurteilungspegel von bis zu 62 / 49 dB(A) tags / nachts entlang der Burgstraße westlich der Höhefeldstraße (vgl. IO-8),
- im WA 1 Beurteilungspegel von bis zu 59 / 47 dB(A) tags / nachts entlang der Höhefeldstraße südlich der Rosenstraße (vgl. IO-7),
- im MI 1 Beurteilungspegel von bis zu 55 / 42 dB(A) tags / nachts entlang der Rosenstraße (vgl. IO-6),
- im MI 1 Beurteilungspegel von bis zu 57 / 46 dB(A) tags / nachts entlang der Höhefeldstraße nördlich der Rosenstraße (vgl. IO-4).

Es lässt sich festhalten, dass im MD 1 straßenseitig zur Burgstraße die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 50 dB(A) tags / nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. An der Bebauung entlang der Höhefeldstraße im WA 1 wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55/45 dB(A) um bis zu 4 dB(A) überschritten. In allen anderen Bereichen des Plangebietes werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten.

Die Berechnungsergebnisse für den Beurteilungszeitraum Tag in 2,0 m Höhe

können der Rasterlärmkarte in Plan 2, für den Beurteilungszeitraum Nacht in 6,0 m Höhe in Plan 3 entnommen werden.

Da im Tagzeitraum ausreichend geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen und nachts keine Nutzung der Außenwohnbereiche erfolgt, kann im WA 1 und im MD 1 an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen nachts das in der DIN 18005 formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können dann wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden.

8. Schallschutzkonzept

8.1 Grundsätzliche Möglichkeiten des Schallschutzes

Im vorliegenden Fall sind zur Minderung der Geräuschbelastungen des Verkehrs Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen.

Zur Aufstellung eines Schallschutzkonzepts gibt es grundsätzlich folgende Möglichkeiten, die im Folgenden behandelt werden:

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

8.2 Maßnahmen an den Schallquellen (Straße)

Im vorliegenden Fall werden Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr verursacht. Pegelbestimmend sind dabei die Straßenverkehrsbelastungen. Im ersten Schritt sind daher Maßnahmen zur Emissionsminderung an den Straßenfahrzeugen denkbar. Solche Minderungsmaßnahmen sind auf der Ebene der Bauleitplanung jedoch nicht umsetzbar, sondern ergeben sich ausschließlich aus der Weiterentwicklung der Fahrzeugtechnik (z. B. lärmarme Reifen, leisere Lkw, Elektromobilität).

Im Straßenverkehr besteht grundsätzlich die Möglichkeit des Einbaus von lärmmindernden Straßenoberflächen (z.B. lärmoptimierter Splitt-Mastix-Asphalt). An den relevanten Straßenabschnitten entlang des Plangebietes beträgt die zulässige Geschwindigkeit 30 km/h. Nach der derzeit gültigen RLS-90 ist für diese Geschwindigkeit keine Korrektur für die Straßenoberfläche anzusetzen. Lärmoptimierte Asphalte mit Minderungen von 3 bis 5 dB(A) werden in Innerortslagen

vermehrt eingesetzt. Der Einsatz dieses Belags im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ist jedoch praktisch nicht umsetzbar und wird daher nicht weiterverfolgt.

8.3 Einhalten von Mindestabständen

Durch die Wahl von Abständen zwischen den emittierenden und den schutzwürdigen Nutzungen können die Geräuscheinwirkungen reduziert werden. In vorliegendem Fall der innerörtlichen Bebauung reichen aber die vorliegenden Flächen nicht aus, um an den bestehenden straßenorientierten Fassaden der Bestandsbebauung, die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts einhalten bzw. auf ein abwägbares Maß mindern zu können.

Das Ziel des Einhaltens von Mindestabständen kann in der vorliegenden Planung nicht verfolgt werden.

8.4 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.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und des dadurch bedingten geringen Abstands des Wohngebäudes im MD 1, WA 1 und MI 1 zu den innerörtlichen Erschließungsstraßen kann mit städtebaulich verträglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) keine wirksame Pegelminderung erzielt werden. Zudem wäre deren abschirmende Wirkung bei ggf. städtebaulich gerade noch vertretbaren Höhen von etwa 3 m im Wesentlichen beschränkt auf das Erdgeschoss.

8.5 Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume

Bei hohen Geräuscheinwirkungen an bestimmten Gebäudefassaden, die über den Immissionsrichtwerten liegen, besteht die Möglichkeit, die Anordnung von besonders schutzbedürftigen Räumen wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmern oder Wohnräume an diesen Fassaden auszuschließen bzw. eine Orientierung nach weniger hoch belasteten Fassaden durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln.

Ein Nachteil solcher Grundrissorientierungen ist die eventuell eingeschränkte Möglichkeit der Grundrissgestaltung von Gebäuden.

Geräuscheinwirkungen von über 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht treten im Plangebiet nicht auf. Eine derartige Festsetzung ist daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

8.6 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Aus den oben beschrieben Gründen wird von der Anordnung von Lärmschutzwänden o.ä. Abstand genommen. Statt dessen werden Maßnahmen an Neubauten bzw. im Fall von genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Veränderungen im MD 1 entlang der Burgstraße und im WA 1 entlang der Höhefeldstraße zum Schutz vor den Geräuschbelastungen durch die Verkehrswege erforderlich.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Januar 2018. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Dabei bestimmt sich das Bau-Schalldämm-Maß nach folgender Formel:

$$\mathbf{R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 25$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien,
$K_{Raumart} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, etc.
$K_{Raumart} = 35$ dB	für Büroräume und Ähnliches
L_a	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5

Nach der DIN 4109-2, Kapitel 4.5.5 wird der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen 'Maßgebliche Außenlärmpegel' getrennt für den Tag und die Nacht ermittelt. Der Maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel im Zeitraum 6:00 bis 22:00 Uhr sowie für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel im Zeitraum 22:00 bis 6:00 Uhr unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Berücksichtigung einer erhöhten nächtlichen Störwirkung für Räume, die überwiegend zum Schlafen

genutzt werden, angesetzt. Maßgeblich ist immer die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt.

In vorliegendem Fall ermittelt sich der Maßgebliche Außenlärmpegel aus den Geräuscheinwirkungen des **Verkehrslärms** (Straße) unter **Addition eines Zuschlags von 3 dB(A)**. Der Beurteilungszeitraum Nacht ist hier nicht maßgebend, da die Beurteilungspegel um mehr als 10 dB(A) niedriger liegen, als am Tag.

Die Maßgeblichen Außenlärmpegel werden dabei folgenden Lärmpegelbereichen zugeordnet:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80

Tab. 4: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 vom Januar 2018

Plan 4 Die nach DIN 4109 erforderlichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden zeigt der Plan 4, in dem die Bereiche markiert sind, die einen bestimmten Lärmpegelbereich zu beachten haben. Die Schallschutzmaßnahmen werden gemäß DIN 4109 gestaffelt nach Lärmpegelbereichen bestimmt. Im Plangebiet werden Lärmpegelbereiche von I bis IV ermittelt, wobei die Bereiche mit Lärmpegelbereichen von I oder II aufgrund der heute üblichen Baustandards keine erhöhten Ansprüche an die Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes stellen. Festsetzungen von Maßnahmen sind erst ab dem Lärmpegelbereich III erforderlich, was somit nur für den Bereich des MD 1 entlang der Burgstraße und für den Bereich des WA 1 entlang der Höhefeldstraße zutrifft.

Von der Ausführung der Außenbauteile nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. im Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Um die Fenster von in der Nacht zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen geschlossen halten zu können, wird außerdem empfohlen, an den vom Ver-

kehrslärm betroffenen Fassadenseiten entlang der Burgstraße im MD 1, an denen der für Dorfgebiete maßgebende Orientierungswert Nacht von 50 dB(A) überschritten wird sowie im WA 1 entlang der Höhefeldstraße, an denen der für Allgemeine Wohngebiete maßgebende Orientierungswert Nacht von 45 dB(A) überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Davon kann auch abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Schlafräume der Beurteilungspegel einen Wert von 50 dB(A) im Dorfgebiet bzw. 45 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet in der Nacht nicht überschritten wird.

9. Vorschlag für textliche Festsetzungen

In der Planzeichnung sind im MD 1 entlang der Burgstraße und im WA 1 entlang der Höhefeldstraße Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (die Lärmpegelbereiche LPB III und IV) festgesetzt.

Für die gekennzeichneten Fassaden ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind dort die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109-2: 2018-01 ´Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise´ Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Darüber hinaus ist im Plangebiet an allen Schlafräumen im Dorfgebiet MD 1, bei denen nachts ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten wird, sowie bei allen Schlafräumen WA 1 im Allgemeinen Wohngebiet, bei denen nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

10. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 ´Höhefeldstraße / Burgstraße´ in Weingarten möchte die Gemeinde Weingarten als Planungsziel die städtebauliche Verträglichkeit zukünftiger Planungen insbesondere zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung für die rückwärtige Bebauung sowie einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorbeugen. Die ist notwendig, da für die Höhefeldstraße lediglich ein Baufluchtenplan ´Höhefeldstraße´ aus dem Jahr 1958 besteht.

Das Plangebiet umfasst ca. 4,8 ha und liegt am nördlichen Ortsrand von Weingarten, jedoch noch innerhalb der bebauten Ortslage. Die Immissionsempfindlichkeit entspricht entlang der Burgstraße einem Dorfgebiet (MD), entlang der Rosenstraße östlich der Höhefeldstraße einem Mischgebiet (MI) sowie entlang der Höhefeldstraße einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Durch das Plangebiet verlaufen die Burgstraße, die Höhefeldstraße und die Rosenstraße, deren Verkehrslärmgeräusche auf das Plangebiet einwirken.

Aus den Planungsvorgaben sowie der Lage des Plangebiets im Umfeld ergibt sich folgende Aufgabenstellung:

- Verkehrslärm im Plangebiet: Untersuchung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs. Grundlage für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen 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 schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Plangebiet berechnen sich aus dem Verkehrslärm der Burgstraße, Höhefeldstraße und Rosenstraße bezogen auf das 1. Obergeschoss:

- im MD 1 Beurteilungspegel von bis zu 65 / 52 dB(A) tags / nachts entlang der Burgstraße östlich der Höhefeldstraße,
- im MD 1 Beurteilungspegel von bis zu 62 / 49 dB(A) tags / nachts entlang der Burgstraße westlich der Höhefeldstraße,

- im WA 1 Beurteilungspegel von bis zu 59 / 47 dB(A) tags / nachts entlang der Höhefeldstraße südlich der Rosenstraße,
- im MI 1 Beurteilungspegel von bis zu 55 / 42 dB(A) tags / nachts entlang der Rosenstraße,
- im MI 1 Beurteilungspegel von bis zu 57 / 46 dB(A) tags / nachts entlang der Höhefeldstraße nördlich der Rosenstraße.

Es lässt sich festhalten, dass im MD 1 straßenseitig zur Burgstraße die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 50 dB(A) tags / nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. An der Bebauung entlang der Höhefeldstraße im WA 1 wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55/45 dB(A) um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Auf Grund der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehrslärm sind Maßnahmen zum Schutz des Plangebiets erforderlich.

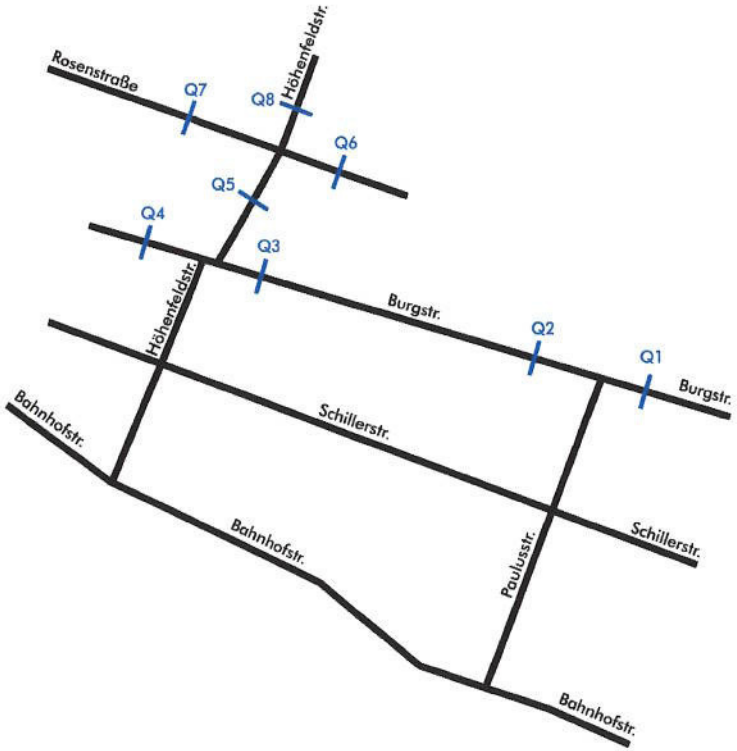
Aufgrund der innerörtlichen Lage und des dadurch bedingten geringen Abstands der schutzbedürftigen Wohngebietsflächen im MD 1 zur Burgstraße und im WA 1 zur Höhefeldstraße kann mit städtebaulich verträglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen keine wirksame Pegelminderung erzielt werden. Jedoch kann mit der vorhandenen Baukörpersituierung am Straßenrand bereits eine gute Eigenabschirmung erzielt werden. Insbesondere im Inneren des Plangebietes, d.h. hier bereits in der 2. Baureihe (MD 2 und WA 2), ist die Nutzung der Außenbereiche am Tag uneingeschränkt möglich, ohne dass weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im MD 1 entlang der Burgstraße und im WA 1 entlang der Höhefeldstraße wird empfohlen, den passiven Schallschutz entsprechend des ermittelten Außenlärmpegels zu dimensionieren.

Nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird das erforderliche Maß des Schallschutzes festgelegt. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den straßenzugewandten und seitlichen Fassaden des MD 1 entlang der Burgstraße und des WA 1 entlang der Höhefeldstraße wird aufgrund der hohen Geräuschbelastung empfohlen, die Belüftung durch fensterunanhängige schallgedämmte Belüftungsanlagen oder gleichwertige Maßnahmen zu sichern.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Prognose-Nullfall 2030

Q	Kfz/d (DTV)	M_t	M_n	a_n	SV-Anteil (DTV)	p_t	p_n	$L_{m,E,t}$ [dB(A)]	$L_{m,E,n}$ [dB(A)]	D_{StrO}	v [km/h]
1	7.600	458	33	3,5%	2,0%	2,1%	0,4%	58,9	47,4	0,0	50
2	7.200	434	32	3,5%	2,0%	2,1%	0,4%	58,7	47,3	0,0	50
3	6.600	398	29	3,5%	2,0%	2,1%	0,4%	56,0	43,5	0,0	30
4	5.100	308	22	3,5%	2,0%	2,1%	0,6%	54,9	42,4	0,0	30
5	3.100	187	14	3,5%	2,0%	2,0%	0,9%	52,7	40,7	0,0	30
6	1.000	60	4	3,5%	2,0%	2,1%	0,0%	47,8	34,6	0,0	30
7	400	24	2	3,5%	2,3%	2,3%	0,0%	43,9	31,6	0,0	30
8	1.800	109	8	3,5%	1,9%	2,0%	1,6%	50,3	38,7	0,0	30



Anlage 1-1

Teil B - 7
Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg
Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S.4)

Wasserhaushaltsgesetz
in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Wassergesetz für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)

Bundesimmissionsschutzgesetz
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432) m.W.v. 12.04.2019

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

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), zuletzt 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 Artikel 3 des Gesetztes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24.07.2000, geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Höhefeldstraße/Burgstraße"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	25.07.2016
2	Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	18.06.2018
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	26.06.2018 20.08.2018
2.4	Frühzeitige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	29.09.2018 20.08.2018
3	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	19.12.2018
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	10.01.2019
3.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	17.01.2019 22.02.2019
3.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	21.01.2019 22.02.2019
4	Erneute Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
4.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		----------
4.2	Ortsübliche Bekanntmachung		18.04.2019
4.3	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	11.04.2019 13.05.2019
4.4	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	26.04.2019 13.05.2019
5	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB		
5.1	Abwägungsentscheidung	am	23.09.2019
5.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	23.09.2019
5.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	02.10.2019
6	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	26.09.2019

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Höhefeldstraße/Burgstraße"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.November 2017 (GBl. S. 612, 613)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24.07.2000, geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 23.09.2019 den Bebauungsplan "Höhfeldstraße/Burgstraße" 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 textliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 04.07.2019, M 1:500
A - 4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
Teil B	**Beigefügte Teile**
B - 1	Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
B - 2	Begründung örtliche Bauvorschriften
B - 3	Umweltbelange

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 "Höhefeldstraße/Burgstraße"

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Bestätigungen

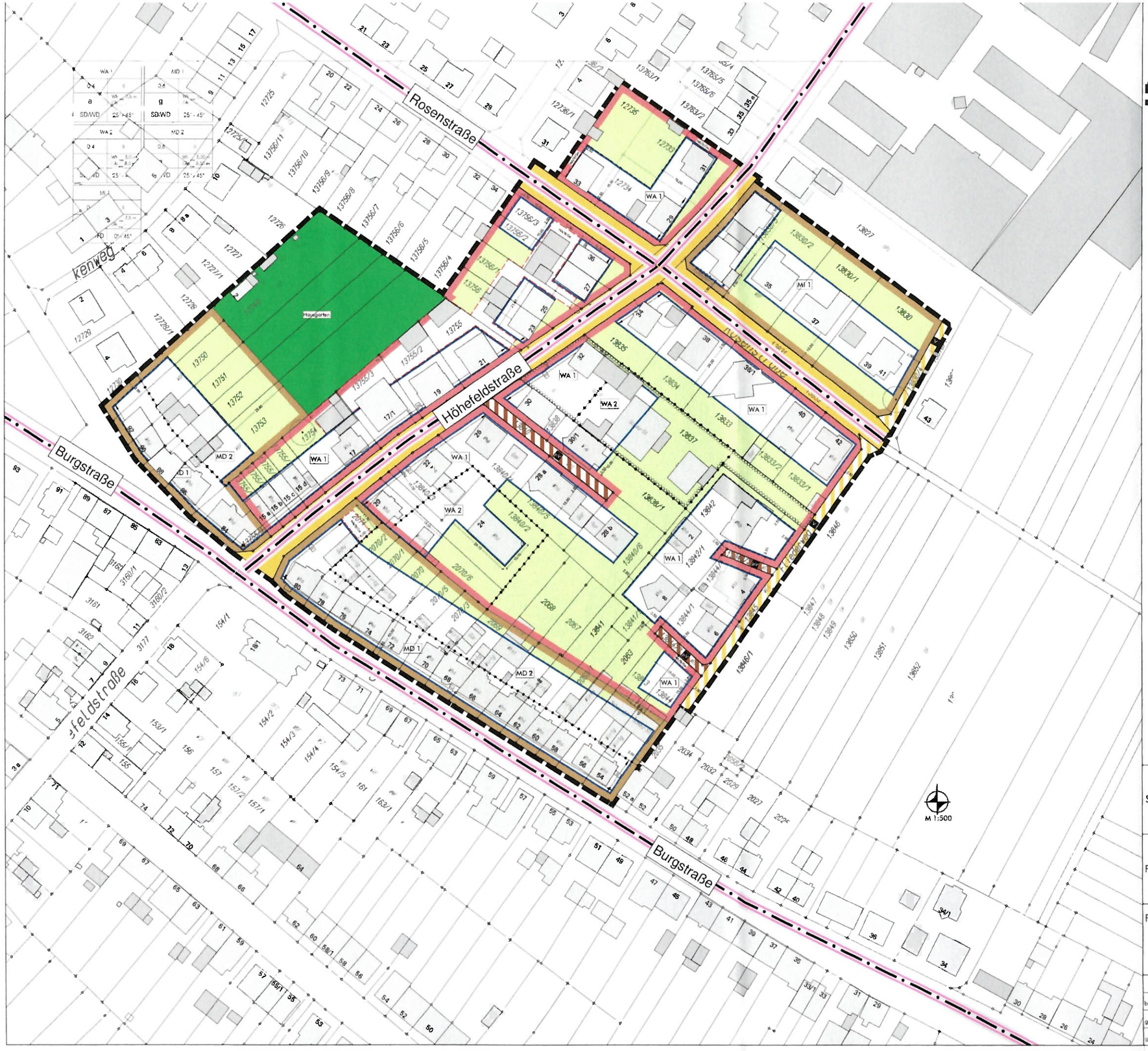
Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 26.09.2019 wird bestätigt.

Gemeinde Weingarten

Weingarten, den 30.09.2019

Eric Bänziger, Bürgermeister



Maßstab i.O. 1:1500

0 5 10 20 30 40 50 m

01_Übersicht

Stadt	Weingarten-Baden	N
Projekt	B-Plan 69 Höhefeldstraße/Burgstraße	Projekt-Nr. 21048-20
Plan-Nr. 1	Übersichtsplan	Plangröße 420 x 297

	Name	Datum
bearb.	MR	02.10.2018
gez.	TS	02.10.2018
gepr.	FG	02.10.2018

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



Nebengebäude
Straßenachse
Emissionslinie
Oberfläche
Geltungsbereich

Maßgebliche Außenlärmpegel / erforderliche Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Jan. 2018)
in dB(A)

Lärmpegelbereiche

	I	<= 55
55 <	II	<= 60
60 <	III	<= 65
65 <	IV	<= 70
70 <	V	<= 75
75 <	VI	<= 80
80 <	VII	

Maßstab i.O. 1:1500
0 5 10 20 30 40 50 m

04_V_LPB

Stadt	Weingarten-Baden	N
Projekt	B-Plan 69 Höhefeldstraße/Burgstraße	Projekt-Nr. 21048-20
Plan-Nr. 4	Verkehrslärm (Prognose 2030) Lärmpegelbereiche an Fassaden DIN 4109-2	Plangröße 420 x 297

	Name	Datum
bearb.	MR	05.10.2018
gez.	SP	05.10.2018
gepr.	FG	05.10.2018

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe
Pfarrheimer Straße 15b. 76227 Karlsruhe
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721.94006-11



Nebengebäude
Straßenachse
Emissionslinie
Oberfläche
Geltungsbereich
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
40,0 <	<= 45,0 OW WA
45,0 <	<= 50,0 OW MI
50,0 <	<= 55,0 OW GE
55,0 <	<= 60,0 OW GI
60,0 <	<= 65,0
65,0 <	<= 70,0
70,0 <	<= 75,0
75,0 <	<= 80,0
80,0 <	

Maßstab i.O. 1:1500
0 5 10 20 30 40 50 m

03_V_Nacht

Stadt	Weingarten-Baden	N
Projekt	B-Plan 69 Höhefeldstraße/Burgstraße	Projekt-Nr. 21048-20
Plan-Nr. 3	Verkehrslärm (Prognose 2030) Rasterlärmkarte und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten DIN 18005 Verkehr, Nacht (22-6 Uhr)	Plangröße 420 x 297

	Name	Datum
bearb.	MR	08.03.2018
gez.	TS	08.03.2018
gespr.	FG	08.03.2018

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



Nebengebäude
Straßenachse
Emissionslinie
Oberfläche
Geltungsbereich
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. 1:1500
0 5 10 20 30 40 50 m

02_V_Tag

Stadt	Weingarten-Baden	
Projekt	B-Plan 69 Höhefeldstraße/Burgstraße	Projekt-Nr. 21048-20
Plan-Nr. 2	Verkehrslärm (Prognose 2030) Rasterlärmkarte und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten DIN 18005 Verkehr, Tag (6-22 Uhr)	Plangröße 420 x 297

	Name	Datum
bearb.	MR	08.03.2018
gez.	TS	08.03.2018
gepr.	FG	08.03.2018

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