

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Eva Mayr-Stihl Stiftung“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über einen Teilbereich des Grundstücks Flstnr. 56 auf der Gemarkung Waiblingen;

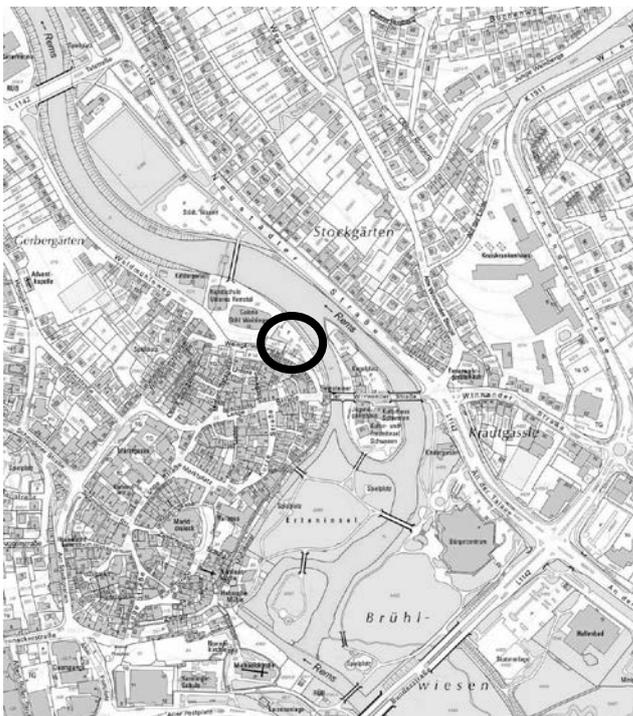
Er wird begrenzt

- im Nordosten durch die Rems
- im Süden durch die Straße Weingärtner Vorstadt
- und im Westen durch Galerie Stihl Waiblingen

Planbereich 01.01, Gemarkung Waiblingen Textliche Festsetzungen

11.09.2013 mit [Ergänzung vom 02.12.2013](#)

Kartenausschnitt



TEXTFESTSETZUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und der BauNVO)

1.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

HbA= Die Höhe baulicher Anlagen ((HbA) ist als maximale Gebäudehöhe festgesetzt (GH max. = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Flachdach) wird als Höchstmaß in Metern über Normalnull, gemessen in der Mitte des Gebäudes, festgesetzt.

Haustechnische Anlagen, Brüstungen und technische Anlagen über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen sind bis zu 20% der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 1,50 m über der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen zulässig.

HbA siehe Planeinschrieb

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

Aufgrund der Hochwassergefahrensituation im Plangebiet sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich. Die Wasserspiegellage bei einem Hochwasserereignis hundertjähriger Jährlichkeit (HQ 100) wird im Geltungsbereich bei 221,30 m ü. NN angenommen.

Die Hochwasserschutzmaßnahmen müssen auf die im Bebauungsplan festgesetzte EFH abgestimmt sein. Dabei ist zu beachten, dass

- das Untergeschoss als wasserdichte, auftriebsichere Wanne auszubilden ist
- sämtliche Öffnungen zum Untergeschoss und zu einer Tiefgarage (Garage unterhalb der Geländeoberfläche) mindestens 0,50 m über der HQ 100 - Ebene, d. h. über 221,30 m ü. NN, angeordnet werden müssen;
- bei den Entwässerungsleitungen zwingend Rückstauklappen einzubauen sind

Hinweis:

Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Siehe z.B. Bundesbauministerium (2008): Hochwasserschutzfibel, Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten, Berlin/Bonn oder Publikationen des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

1.2.1 Baugrenzen Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen, auch durch untergeordnete Bauteile, sind unzulässig.

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

Garagen (GA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

siehe Planeinschrieb:

Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

PFG Extensive Dachbegrünung

Die Flachdachflächen des neuen Gebäudes sind zu 50 % mit einer Substratstärke von mindesten 0,08 m extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6 Ausschluss von Nutzungen
(§ 9 Abs. 2 a und b BauGB)

1.6.1 Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 2a BauGB Sexshops (Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment) **nicht zulässig**.

1.6.2 Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet **Einzelhandelsbetriebe** mit folgenden **zentrenrelevanten** Sortimenten nicht zugelassen sind:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerkes mit Ausnahme von Getränkemärkten
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen/Schnittblumen,
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilien, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Foto-waren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

Hiervon ausgenommen Einzelhandelssortimente der ansässigen produzierenden Betriebe. Dabei darf die Verkaufsfläche maximal 10% der Betriebsfläche betragen.

1.6.3 Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 2b BauGB **Vergnügungsstätten nicht zulässig.**

Dies beinhaltet insbesondere folgende Formen von Vergnügungsstätten: Wettbüros, Automaten Spielhallen, Videospiehallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Swinger-Clubs, Peep-Shows und Sex-Kinos.

1.7 **Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie (§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Im gesamten Plangebiet sind die Gebäude von Vorhaben mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen.

2. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Gebäude

Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0° bis 6° zulässig.

Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind haustechnische und technische Anlagen (vgl. Ziffer 1.1).

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 11 LBO)

In der Summe dürfen die Werbeanlagen nicht länger als 1/5 der Fassadenbreite sein. Werbeanlagen, bzw. Einzelbuchstaben dürfen generell eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbung mit Kastenkörpern über 0,6 m Höhe (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm)
- Werbeanlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie an oder auf Einfriedungen
- Fremdwerbung (nicht am Ort der Leistung)
- Transparente

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

2.3 Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

3 Aufzuhebende Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird folgender Bebauungsplan aufgehoben: „Weingärtner Vorstadt“, Verfnr. 01.01/16, rechtskr. seit dem 19.09.1964.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

4.2 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einflussbereich der Rems. Es ist daher erforderlich, die Erdgeschossfußbodenhöhe einer Neubebauung (EFH) mindestens einen halben Meter über die Wasserspiegellage eines HQ 100 anzuheben.

Aufgrund der Hochwassergefahrensituation im Plangebiet sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich.

Die Hochwasserschutzmaßnahmen müssen auf die im Bebauungsplan festgesetzte EFH abgestimmt sein. Dabei ist zu beachten, dass

- das Untergeschoss als wasserdichte, auftriebsichere Wanne auszubilden ist
- sämtliche Öffnungen zum Untergeschoss und zu einer Tiefgarage (Garage unterhalb der Geländeoberfläche) mindestens 0,50 m über der HQ 100 - Ebene, d. h. über 221,30 m ü. NN, angeordnet werden müssen;
- bei den Entwässerungsleitungen zwingend Rückstauklappen einzubauen sind

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein hochwassergefährdetes Gebiet handelt, in welchem die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) gelten. Insbesondere sind die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. 1,3-fache Auftriebsicherheit, Sicherheit gegen Eindringen von Wasser in Entlüftungs-, Befüll- oder sonstigen Leitungen, Schutz vor Beschädigungen durch Treibgut etc.) zu erfüllen.

Hinweis:

Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen.

Siehe dazu: Informationsblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sowie z.B. Bundesbauministerium (2008): Hochwasserschutzfibel, Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten, Berlin/Bonn oder Publikationen des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

4.3 Altlasten

[Der durch den Bebauungsplan betroffene Bereich des Flurstückes 56 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Kreises erfasst mit der Altablagerung „Sreichwehr“ vom 08.11.2013.](#)

Es befinden sich auf dem Flurstück 56 andere erfasste Bereiche: Zum einen die Fläche "Weingärtner Vorstadt 16", welche als Altstandort mit dem Handlungsbedarf "B - Belassen" und dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" bewertet ist, zum anderen die Fläche "Häckersche Mühle/Weingärtner Vorstadt", welche aufgrund der Auffüllung des ehemaligen Mühlkanals mit PAK und Schwermetallen belasteten Materials mit dem Handlungsbedarf "OU - Orientierende Untersuchung" bewertet ist.

Aus diesem Grund ist eine gutachterliche Begleitung bei Aushubmaßnahmen erforderlich. Ggf. können im Vorfeld der Baumaßnahme auch Sondierbohrungen auf dem Gelände notwendig werden. Kontaminiertes Bodenmaterial ist zu separieren, nach abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen und das Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz ist zu informieren.

Siehe dazu: Informationsblatt Nr. 24 „Bauen im Bereich altlastenverdächtigter Flächen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis.

5 Hinweise:
5.1 Grundwasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde (Landratsamt) anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

(s. dazu Informationsblatt Nr.1 „Bauen im Grundwasser“, Nr. 7 „Bauen am Gewässer“ und Nr. 19 „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis)

5.2 Bodenschutz

Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen: Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten. Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist (v.a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM B.-W.. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubes ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Dieser Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Auf das Informationsblatt Nr. 3 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ wird ausdrücklich hingewiesen.

5.3 Höhen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen,

.....
B. Priebe, Bürgermeisterin
Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. 2004 I. S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132 mit den jeweiligen Änderungen.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 mit den jeweiligen Änderungen sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Verfahrensvermerk:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	26.06.2013
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	03.07.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am	03.07.2013
Darlegung und Erörterung der Planung	vom	12.07.2013
	bis	02.08.2013
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	16.07.2013
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom	01.07.2013
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Am	10.10.2013
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	Am	17.10.2013
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	15.10.2013
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	28.10.2013
	bis	29.11.2013
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	12.12.2013
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	19.12.2013
In Kraft treten	am	19.12.2013

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Waiblingen übereinstimmen.

Waiblingen, 13.12.2013

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