

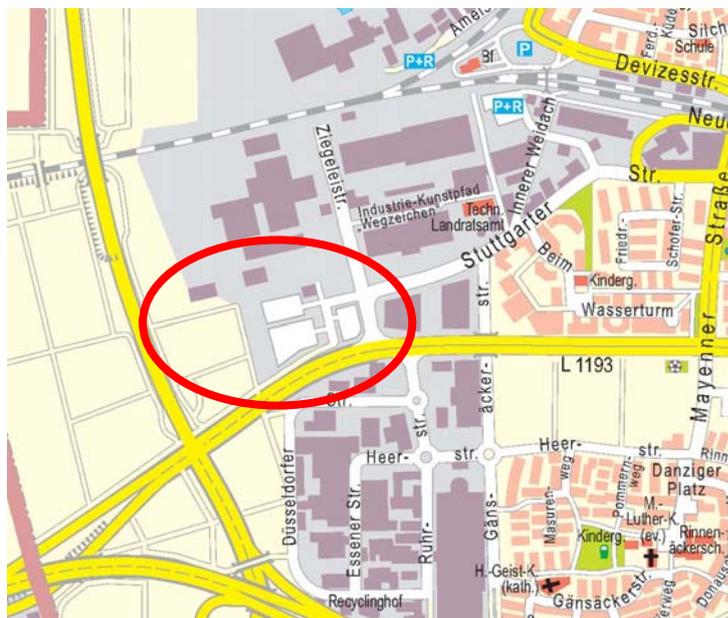
Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Westlich der Stuttgarter Straße – Fachmarktzentrum Waiblingen“

- Der Geltungsbereich greift im Norden in die Flst. 2290 und 2290/7 der Firma Bosch ein. Die für die öffentliche Erschließung erforderlichen Flächen der „Planstraße A“ werden aus diesem Grundstück herausgelöst. Die nördliche Grenze der Erschließungsstraße ist Grenze des Geltungsbereiches. Die „Planstraße A“ reicht als Stichstraße bis zur Westumfahrung. Im westlichen Bereich der „Planstraße A“ wird eine Stichstraße „Planstraße B“ zur Erschließung der Ersatzstellflächen für die Fa. Bosch und das bestehende Gewerbegebiet geplant und in den Geltungsbereich einbezogen.
- Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Stuttgarter Straße sowie die Alte Bundesstraße und die nördliche Grenze des Flst 2266,
- im Süden an die Alte Bundesstraße (L1193),
- im Westen greift der Bebauungsplan bis zur Flurstücksgrenze zwischen den FlSt. 2403/2 und Flst. 2405 und Flst. 2406 in den Bebauungsplan Westumfahrung Waiblingen ein. Die Abgrenzung verläuft von dort weiter in nördlicher Richtung an der östlichen Flurstücksgrenze des FlSt. 2401.

Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Planbereich 03.09, Gemarkung Waiblingen Textliche Festsetzungen

Stand 07.01.2014 mit redaktionellen Änderungen vom 15.10.2014



Kartenausschnitt

TEXTFESTSETZUNG

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

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Im SO FMZ (Fachmarktzentrum) - §11 BauNVO - sind folgende Einzelhandelsnutzungen zulässig:

- | | |
|---|----------------------------------|
| – Möbel / Küchen | max. 12.600,00 m ² VK |
| – Gartenmarkt mit Zoo-Handel VK ungewichtet,
(gewichtete FK 4.845 m ²) | max. 6.062,00 m ² VK |
| – Fachmarkt für Baumarktsortimente | max. 2.000,00 m ² VK |
| – Sportfachmarkt | max. 799,00 m ² VK |
| – Getränkemarkt | max. 360,00 m ² VK |

Diese Einzelhandelsnutzungen können bis zu den angegebenen Obergrenzen in Anspruch im FMZ werden. Die max. VK (Verkaufsfläche) des Fachmarktzentrum beträgt 20.000 m² und darf nicht überschritten werden.

Weiterhin sind folgende Nutzungen im Sondergebiet Fachmarktzentrum (SO FMZ) zulässig (Angabe der Hauptnutzfläche (HNF)).

- | | |
|--|-----------------------------|
| – Fitness-Studio | 915,00 m ² HNF |
| – gastronomische Einrichtungen insgesamt | 1.000,00 m ² HNF |

1.1.1.1 Zentrenrelevante Sortimente

Gemäß § 1 Abs. (9) BauNVO i.V.m. § 1 Abs. (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im SO FMZ Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten nicht zugelassen sind:

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

Ausgenommen hiervon sind, bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Fachmarktes, max. je 3% höchstens jedoch 350 m² zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

1.1.1.2 Zentrenrelevantes Sortiment Sportbekleidung

Sportbekleidung und Sportgeräte zählen zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Im SO FMZ ist dieses Sortiment sprechend Festsetzung 1.1.1 mit max. 799 m² VK allgemein zulässig.

1.1.1.3 Solaranlagen

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet Solaranlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB min. auf 50% der Flachdachflächen vorzusehen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
(siehe Planeinschrieb)

1.1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 3 BauNVO, § 18 BauNVO)

1.1.3.1 Die Höhe der baulichen Anlage ist mit einer max. Gebäudehöhe (GH_{max}) festgesetzt. (siehe Planeinschrieb).

1.1.3.2 Maximale Gebäudehöhe (GH_{max})

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) ist der obere Abschluss der Attika, bei Gebäuden ohne Attika der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und bei Satteldächern der obere Gebäudeabschluss. GH_{max} wird als Höchstmaß über der Mitte der vorgelagerten zentralen Parkplatzflächen ab Oberkante fertiger Belag festgesetzt.

1.1.3.3 Dachaufbauten

Haustechnische Anlagen/Technische Aufbauten sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen zulässig, sofern sie max. 10% der Dachfläche eines Gebäudes nicht überschreiten und wenn sie mindestens 5,00 m hinter die Fassade zurückgesetzt sind. Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.
Für Solaranlagen gelten die Regelungen unter Ziffer 2.1.2

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i. V. m. § 22 Bau NVO)

Es wird eine abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Freiflächen außerhalb der Baugrenzen, die nicht als Zufahrten, Wege oder Stellflächen benötigt werden oder auf denen entsprechend Festsetzung 1.5 Nebenanlagen errichtet werden, sind gärtnerisch anzulegen.

1.5 Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Folgende Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Einkaufswagenabstellplätze mit Einhausung
- Parkplatzschranken
- Kinderspielgeräte
- Zisternen
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter (vgl. Ziffer 2.5)
- Abstellplätze für Fahrräder

Innerhalb des SO FMZ ist zusätzlich folgende Nebenanlage i.S. von §14 Abs. 1 BauNVO entsprechend Darstellung in der Planzeichnung zulässig:

- Werbepylon (siehe Ziffer 2.3)

1.5.2 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung und den Einsatz von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien insbesondere für Solarenergie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind flach geneigte Dächer und Flachdächer (0° bis 3°) zu min. 50% mit Solaranlagen zu versehen (vgl. Ziffer 2.1.2). Extensive Dachbegrünung (vgl. Ziffer 1.10.1) unter den Solaranlagen wird auf die geforderte Dachbegrünung angerechnet.

1.5.3 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung Elektrizität: Unterbringung einer Trafostation

1.5.4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V. mit §14 Abs. 2 BauNVO)

Anlagen zur Versorgung mit Elektroenergie, sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche auch an Orten, die nicht in der Planzeichnung gekennzeichnet sind ausnahmsweise zulässig

1.5.5 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen die nicht unter Ziffer 1.5.1 bis 1.5.4 genannt sind, sind unzulässig.

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze (St) sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planeinschrieb

Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung

- a) **Einfahrtsbereich**
Bei Grundstücken, die eine Frontlänge bis zu 30 m besitzen, darf die Breite der Zu- und Abfahrten zusammen 8,0 m nicht überschreiten. Je weitere angefangene 30 m Straßenfrontlänge kann eine weitere Zu- und Abfahrt mit maximal 8,0 m Breite als Ausnahme zugelassen werden. Für das Fachmarktzentrum (FMZ) sind Ein- und Ausfahrten nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig (siehe Planeinschrieb).
- b) **Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungen sowie ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen**, sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.
Ausgenommen davon ist die Einfriedigung des Grundstücks nördlich der Planstraße A im Teilabschnitt der Stützmauer.
- c) Die Stützmauern an der Planstraße A sind Bestandteil der Straße und innerhalb der Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.
- d) Die Verkehrsflächen werden als allgemeine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festlegung der einzelnen Nutzungen erfolgt im Rahmen des Ausbaus.

1.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.8.1 Ableitung von Straßen-, Oberflächen- und Dachflächenwasser –Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser (M13)

Das im Baugebiete anfallende Niederschlagswasser von Straßen, Stellflächen, Wegen und Dachflächen ist zurückzuhalten und soweit die geologischen Verhältnisse dies ermöglichen zu versickern und zu verdunsten. Ein entsprechen-

der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu führen. Nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser von Straßen, Stellflächen, Wegen und Dachflächen sind gepuffert in das Kanalnetz der Stadt Waiblingen abzugeben.

1.8.2 Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Parkplatzflächen (M12), Pufferspeicher zur Regenwasserrückhaltung

Die Beläge von Parkplätzen, Wegen (ausgenommen Fahrgassen) und Stellplätzen auf privaten Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Der Bereich unter den Stellflächen St 1 ist für die Regenwasserspeicherung (z.B. Anlage eines Pufferspeichers) ausgewiesen.

1.8.3 Flächen für die Abfallbeseitigung und Lagerung von Abfällen und wieder verwertbaren Rohstoffen

Flächen zur Aufstellung von Containern für die Abfallentsorgung und für Container zur Sammlung wieder verwertbarer Abfallstoffe (Sekundärrohstoffe) sind ausnahmsweise zulässig. Die Aufstellflächen sind einzuhausen.

1.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (LR)
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten (LR) werden Flächen zugunsten der Stadt Waiblingen, und der Versorgungsunternehmen (siehe Planeintrag) belastet. Die zu belastende Flächen für Leitungen werden in einer Breite von 2 m beidseitig der Leitungsmittelpunkt belastet.

Den Versorgungsunternehmen ist bei Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Zugang zu Leitungen zu gewähren (Grunddienstbarkeit + Baulast). In Flächen, die mit den LR 1 und LR 2 belastet sind, sind Nebenanlagen und Bepflanzungen mit Bäumen unzulässig.

In der Fläche, die mit dem LR 2 belastet ist, sind Einzelfundamente zur Abstützung eines Vordaches ausnahmsweise zulässig.

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

Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste Ziffer 5.13) zu verwenden.

1.10.1 PFG 1 - Pflanzgebot auf Flachdächern
(§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Flachdächer (0° bis 3°) sind zu min. 50 % –zwingend– extensiv mit einem Substrat von min. 8,0 cm Dicke zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung unter den Solaranlagen zählt zum Grünanteil.

1.10.2 PFG 2 - Begrünung von Grünflächen
(§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Zufahrten, Stellflächen oder

Wege benötigt werden sowie unbebaute Flächen und Flächen die nicht als Nebenanlagen, Stellflächen oder Gemeinschaftsanlagen in den dafür ausgewiesenen Flächen als befestigte Flächen benötigt werden (z.B. Stellflächen und Fahrgassen), sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan beizulegen, der die Bepflanzung des Baugrundstücks darstellt.

1.10.3 PFG 2 und PFG 3 - Bepflanzung von Stellplätzen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der Stellflächen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 6 Stellplätze ist ein Laubbaum (Spitzahorn, Bergahorn, Winterlinde oder andere entsprechend der Pflanzliste Ziffer 5.13) zur Gebietsdurchgrünung und Verbesserung des Siedlungsklimas zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Baumquartiere sind offen anzulegen und mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen. Soweit verfügbar, sind autochthone Pflanzen zu verwenden.

1.10.4 PFG 3- Pflanzgebot für Einzelbäume auf Flächen mit Pflanzbindung (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der Festsetzung „Pflanzgebot für Einzelbäume“ ist jeweils ein einheimischer Laubbaum gemäß Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung (Ziffer 5.13) zu pflanzen und mit einem Baumquartier von mindestens 12 m² dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 2 m von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

1.10.5 PFG 4 - Anpflanzung von Bäumen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Ergänzend wird die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen festgesetzt (PFG 4). Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Der Standort kann nach planerischen Anforderungen leicht von der Plandarstellung abweichen. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Baumquartiere sind offen anzulegen und mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen. Soweit verfügbar, sind autochthone Pflanzen zu verwenden.

1.10.6 PFB 1 - Erhalt von Bäumen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die mit Bindung zum Erhalt von Bäumen (PFB 1) gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

1.11 E1 - Maßnahmen zur Entwicklung von Feldhecken und Sukzessionsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - CEF-Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Eingriffsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die zugeordnete Maßnahme wird im Grünordnungsplan näher beschrieben. Zugeordnet wird als Ausgleichsmaßnahme folgender Bereich:

- außerhalb des Bebauungsplangebietes die Fläche zur Entwicklung von Feldhecken auf einer Teilfläche des Flurstücks 2290, Gemarkung Waiblingen, mit einer Größe von ca. 2.340 m² an der Nordgrenze des Flurstücks parallel zur Bahntrasse.



Lage der Maßnahme E1 , Entwicklung von Feldhecken

1.12 Flächen für Stützmauern (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Stützmauern sind entlang des nördlichen Baufensters an der Ostseite (Auf-fahrrampe vom Untergeschoss zum Parkplatz und der Planstraße A zulässig. An der Planstraße A ist die Stützmauer Bestandteil der Straße.

Gegenüber der L 1193 und der offenen Feldflur (in westlicher Richtung) sind Stützmauern unzulässig.

Stützmauern an anderer Stelle des Planungsgebietes sind nur ausnahmswei-se zulässig.

1.13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und die Herstellung des Straßen-körpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,1 m; Tiefe 0,4 m) für die Straße ein.

Zur Herstellung der Planstraße A sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen sind darüber hinaus nur ausnahmsweise zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Bauliche Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer

Flachdächer (FD) sind mit einer Neigung von 0° bis 3° zulässig (nördliches, östliches und südliches Baufenster. Satteldächer (SD) sind mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig (nördliches Baufenster),

2.1.2 Solaranlagen

Solaranlagen müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Dachkante (Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand) einhalten und dürfen eine Höhe von 1,8 m gemessen von Oberkante (OK) Dachhaut nicht überschreiten.

Solaranlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit GHmax 13,25 m nur Zulässig, wenn die Gebäudehöhe die Höhe der benachbarten Gebäudeabschnitte nicht überschreitet (siehe Planeinschrieb).

2.2 Fassaden

Die Verkleidung und der Anstrich baulicher Anlagen mit glänzenden oder fluoreszierenden oder stark reflektierenden Materialien und Farben sowie die Verwendung glasierter Oberflächen sind unzulässig (Ausgenommen sind Solaranlagen).

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

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und am Werbepylon zulässig. Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen sind unzulässig.

Je Unternehmen oder Institution sind maximal zwei Werbeanlagen am Ort der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein ergänzendes Firmenzeichen oder Emblem.

Werbeanlagen sind bis zu einer Länge von 5,00 m (ausgenommen der Werbepylon) zulässig. In der Summe dürfen die Werbeanlagen nicht mehr als 2/5 der Fassadenbreite in Anspruch nehmen. Werbeanlagen, bzw. Einzelbuchstaben dürfen generell eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbung mit Kastenkörpern (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm)
- Werbeanlagen in den Pflanzgebots-, Ausgleichs- und öffentlichen Grünflächen
- Transparente, Fahnen und Fahnenmaste

- Selbständige Werbeanlagen sind mit Ausnahme des im Bebauungsplan ausgewiesenen Werbepylon unzulässig.

Ein Werbepylon ist mit einer max. Höhe von 12 m bezogen auf Oberkante (OK) fertiger Belag der benachbarten Parkplatzfläche, *höchstens jedoch in Höhe Attika südliches Baufenster*, zulässig. Werbeanlagen am Werbepylon sind max. 3,5 m breit zulässig. Die Höhe von Einzelbuchstaben ist auf 1 m zu begrenzen.

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden und den oberen Gebäudeabschluss in der Höhe nicht überschreiten.

Temporäre Werbeanlagen für Aktionsaufsteller, Kampagnewerbung und Sonderaktionen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Baufenstern zulässig.

2.4 Garagen und Stellplätze, unbebaute Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Nutzungen auf Stellflächen außer dem Abstellen von Fahrzeugen sind unzulässig.

2.4.1 M 12 – Stellplätze, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge Stellplätze und Wege auf privaten Flächen sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser versickert bzw. zur Speisung eines Pufferspeichers unter den Stellflächen dient.

2.4.2 M13 – Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser Oberflächenwasser sind durch geeignete Maßnahmen zu versickern oder zu verdunsten. Ist eine Versickerung oder Verdunstung nicht möglich (der Nachweis ist zu führen) sind Oberflächenwasser gedrosselt in das Kanalnetz der Stadt Waiblingen abzugeben.

2.5 Abschirmung beweglicher Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig. Standplätze sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen einzufrieden.

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

Einfriedigungen sind nur entlang der Planstraße A an der Nordseite zum Grundstück der Firma Bosch als Maschendrahtzaun und im Bereich der Stützmauer zusätzlich als absturzsicherer Stabgitterzaun zulässig. Die zulässige Gesamthöhe der Einfriedigung darf max. 2,0 m (auf die Oberkante fertiger Straßenbelag bezogen) betragen.

2.7 Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen oder Satellitenempfangsanlage sind so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Sie sind min. 5 m vom Dachrand in die Dachfläche einzurücken und dürfen nicht höher als 1,80 m über die Dachhaut hinausragen.

2.11 Ordnungswidrigkeiten
(§ 213 BauGB und § 75 LBO)

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

3. Aufzuhebende Bebauungspläne und Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Bebauungspläne aufgehoben:

- Der „Bebauungsplan zwischen B14 und Bundesbahn“ 03.09/0, rechtskräftig seit dem 15.07.1965 ist im Teilbereich der Überdeckung mit dem Bebauungsplan „Westlich der Stuttgarter Straße– Fachmarktzentrum Waiblingen“ aufzuheben.
- Der Bebauungsplan „Westumfahrung Waiblingen“ 04.03/01, Bl. 1 vom 05.12.2002 ist im Teilbereich der Flurstücke 2403/1; 2403/2; und einer Teilfläche des Flurstücks 2270/3 (Überplanung durch „Planstraße A“) der Gemarkung Waiblingen aufzuheben.

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Nachrichtliche Übernahme von Flächen mit Altlasten und Schadensfällen

Der nördliche Teil der Flurstücke 2264/002; 2263/002; 2262/002; 2261/002; 2266/002; 2259/002 und 2258/002 (siehe Planeintrag) liegt im Bereich der Ablagerungen Beim Wasserturm – Restfläche“. Die Fläche ist für den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser mit dem Handlungsbedarf B (Belassen) und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz auf Beweinsniveau 1 bewertet. Dies bedeutet, dass bei baulichen Eingriffen eine Begleitung erforderlich ist.

4.2 Abstand zur befestigten Fahrbahngrenze der L 1193

Gemäß § 22 Abs. 1 und 5 StrG sind im Abstand von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (siehe Planeintrag) der Landesstraße (L 1193) keine baulichen Anlagen zulässig (Anbauverbot).

4.3 Leitungsbestand, Leitungsrechte

Der Leitungsbestand der Stadtwerke Waiblingen und der Deutschen Telekom wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe Planeintrag).

5. Hinweise

5.1 Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

5.2 Abwasserbeseitigung/Niederschlagswasser

Bei der Ausführung ist die Vorgabe des § 45 Abs. 3 Wassergesetz zu beachten. Für die Versickerung bzw. ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. *Ist eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers nicht machbar, sind die entsprechenden Nachweise vorzulegen.*

5.3 Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden.

5.4 Geologie

Das Planungsgebiet befindet sich nach geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unterkeupers, eventuell im Übergang zur Gips-Keuperformation, die überwiegend von Löß oder Lößlehm mit im Detail gekennzeichnete Mächtigkeit überdeckt sind. Für Teilbereiche besteht eine Vornutzung als Lehmgrube.

Anthropogene Auffüllungen, die nicht für die Abtragung von Bauwerkslasten geeignet sind, können nicht ausgeschlossen werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen, wie uneinheitliche Baugrundverhältnisse oder Dolinen, insbesondere als Folge einer unterirdischen Kalkgesteinslösung im Oberen Muschelkalk, deren Hohlräume in den Unterkeuper und dessen Lockergesteinsauflage hochbrechen, sind nicht gänzlich ausgeschlossen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

5.5 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkungen vermieden werden.

Beleuchtungen sind insektenverträglich zu installieren.

5.6 Bodenschutz

Es besteht die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG). Auf das Hinweisblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" (Stand 02/2009) des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.

5.7 Erdaushub

Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (Auskünfte: Landratsamt, Amt für Bodenschutz).

5.8 Oberboden (Mutterboden)

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern.

5.9 Unterboden

Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Siehe Heft 24 "Technische Verwertung von Bodenaushub" aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg.

5.10 Kulturfähiger Boden

Ggf. ist beim Umgang mit kulturfähigem Boden (Gewinnung, Lagerung, Wiedereinbau), besonders im Hinblick auf die technische Vorgehensweise, nach Heft 10, Boden-Luft-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg zu verfahren.

5.11 Durchmischung von Boden

Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist unzulässig.

5.12 Anschüttungen

Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig.

5.13 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Sämtliche Bepflanzungen für Einzelbäume sind an die heimischen Arten der potenziellen natürlichen Vegetation (PNV) gebunden. Hiervon abgesehen können auch andere stadtklimaverträgliche Bäume gepflanzt werden. Sämtliche Bepflanzungen sind mit der Stadt Waiblingen (Abteilung Grünflächen und Friedhöfe) abzustimmen.

Bäume:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*),
Trauben- und Stiel-Eiche (*Quercus petraea*, *Quercus robur*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*),

Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*),
Liguster (*Ligustrum vulgare*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*),
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*),
Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*),
Strauch-Rosen versch. Sorten (*Rosa canina*, *R. glauca*, *R. gallica*, *R. multiflora*, *R. nitida*).

5.14 Empfehlungen und Hinweise aus dem Umweltbericht

Die im Umweltbericht enthaltenen Empfehlungen und Hinweise sind zu beachten. Die vertraglichen Regelungen zur Kompensation von Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind abzuschließen.

Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen bzw. von CEF-Maßnahmen nach § 44 BNatSchG sind entsprechend Umweltbericht durchzuführen bzw. einzuhalten.

5.15 Leitungsbestand Deutsche Telekom

Zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit Straßenbaumaßnahmen und Baumaßnahmen anderer Versorgungsunternehmen ist die Deutsche Telekom rechtzeitig über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen zu informieren.

5.16 Redaktionelle Änderungen

Redaktionelle Änderungen sind im Text kursiv dargestellt.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 15.10.2014

gez. Priebe

.....
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 (GBl. S. 357, ber. S. 416) mit den jeweiligen Änderungen sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Verfahrensvermerk:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	10.05.2012
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	16.05.2012
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am	16.05.2012
Darlegung und Erörterung der Planung	vom	18.06.2012
	bis	29.06.2012
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	13.06.2012
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom	14.05.2012
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	31.01.2013
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	07.02.2013
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	18.02.2013
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	18.02.2013
	bis	18.03.2013
Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB)		
Beschluss im Gemeinderat	am	14.05.2014
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht (<i>Staufer Kurier Nr. 21 von 2014</i>)	am	22.05.2014
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	05.06.2014
Öffentliche Auslegung	vom	02.06.2014
	bis	04.07.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	20.11.2014
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	27.11.2014
In Kraft treten	am	27.11.2014

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, 24.11.2014

gez. Priebe

.....
B. Priebe, Bürgermeisterin