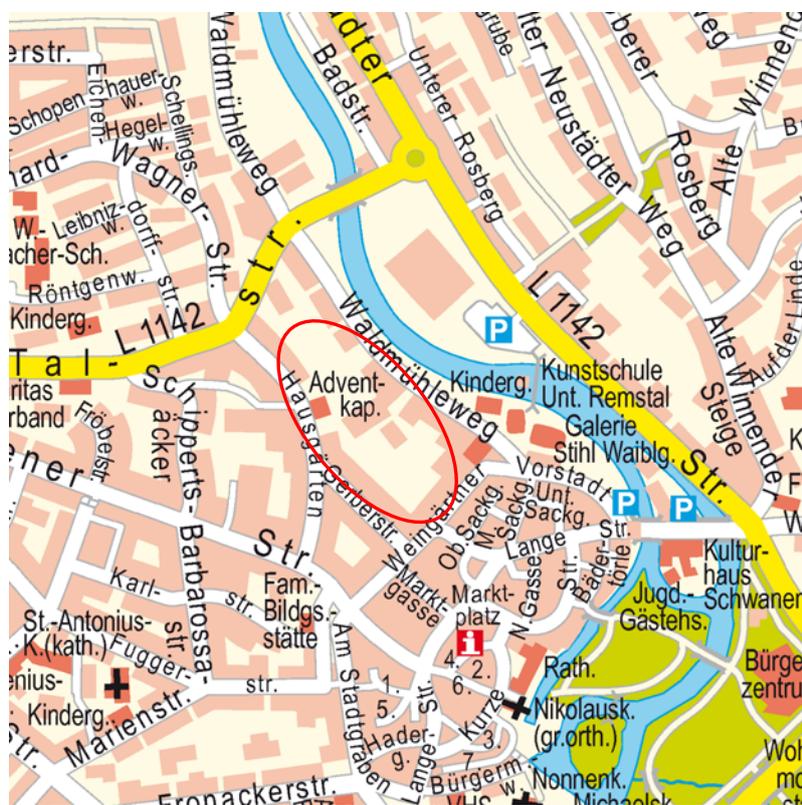


Begründung zum Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Gerbergärten", Planbereich 01.04, Gemarkung Waiblingen

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich der historischen Altstadt Waiblingens. Es liegt im Inneren der Straßengevierte „Weingärtner Vorstadt“, „Gerberstraße“, „Hausgärten“ und „Waldmühlenweg“. Es wird begrenzt, im Südosten durch die Wohnbebauung der „Weingärtner Vorstadt“, im Nordosten durch die Wohnbebauung des „Waldmühlenweg“, im Südwesten durch die Wohnbebauung der „Gerberstraße“ und „Hausgärten“.

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke:
252/4, 253/3, 253/5, 253/6, 253/7, 256, 256/1, 257, 258, 267/1, 267/7, 267/8, 267/9, 267/10, 275, 276, 276/1, 278, 293/5 und ein Teilstück des Grundstücks Flst.-Nr. 267, der Gemarkung Waiblingen.

Stand 17.06.2013



Kartenausschnitt des Stadtplans der Stadt Waiblingen

Teil 1

1. Planungsanlass und städtebauliches Konzept

2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

1. Planungsanlass und städtebauliches Konzept

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 10.05.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gerbergärten“ gefasst.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Die rechtlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt.

Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan 2009 des Verbandes Region Stuttgart befindet sich die Fläche des Geltungsbereichs innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal stellt in diesem Bereich gemischte Bauflächen im Bestand dar.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Landschaftsplan

Im aktuellen Landschaftsplan (Fortschreibung 1996/97) des Planungsverbandes Unteres Remstal ist die Fläche als Siedlungsfläche (Übernahme Flächennutzungsplan, Digitaler FNP, Stand Mai 1996) ausgewiesen.

Rechtszustand

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist bereits mit verschiedenen Bebauungsplänen überplant, wobei sich die überbaubare Fläche lediglich entlang der umgebenden Straßen orientiert und im zentralen Bereich eine nicht überbaubare Fläche bzw. eine Bauverbotsfläche ausgewiesen ist.

Im abgegrenzten Bereich existiert kein qualifizierter Bebauungsplan.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen folgende einfache Bebauungspläne:

Baugebietsplan,	Bebauungsplan über die Art und das Maß der baulichen Nutzung (MI, 3 Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,9; jeweils in Verbindung mit den Bebauungsplänen, welche die überbaubare Fläche und die Verkehrsflächen festsetzen), (26.10.1963);
01.03/03,	Stadterweiterungsplan I 1921/22, (22.11.1921);
01.04/02a,	Änderung der Baulinie an der Remser Straße, (18.04.1932);
01.04/14,	Baulinienplan Wasserstube V, (15.12.1955);
05.01/12,	Bebauungsplanänderung Neustädter Straße Waldmühleweg, (27.03.1961);
01.04/23,	Bebauungsplanänderung Gerberstraße Aufhebung des Hochwasserweges (29.12.1965)

Das Grundstück 256 und ein Teilstück des Grundstücks 256/1 liegen im Sanierungsgebiet „Kernstadt II“.

Topografie

Das Gelände hat eine bewegte Topographie und fällt relativ steil von Westen (Hausgärten/Gerberstraße) nach Osten (Waldmühleweg) zum Fluss Rems ab. Der Höhenunterschied beträgt in diese Richtung zwischen ca. 10 bis 16 m.

Planungsanlass / öffentliches Interesse

Im Stadtentwicklungsplan 2020 ist das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als Grundlage für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung – auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen – verankert. Das Schlüsselprojekt „Neue Wege der Baulandentwicklung“ – Koppelung Ausweisung Baugebiete an zügige Baulandentwicklung – ist ein Baustein zur Umsetzung dieses Ziels.

Um eine zügige Aufsiedelung des Baulands zu gewährleisten, soll Bedingung für die Schaffung des Planungsrechts sein, dass sich die zu entwickelnden Flächen in städtischem Besitz befinden. Grundsätzlich ist jedoch auch eine Kooperation mit einem Grundstückseigentümer denkbar, wenn sichergestellt wird, dass eine zügige Umsetzung des Baugebiets erfolgt. Dementsprechend ist der Ankauf durch die Stadt bei diesem Projekt nicht erforderlich.

Innenstadtnahe Wohnquartiere werden immer stärker nachgefragt, sowohl von älteren Menschen, als auch von jungen Familien. Der Trend „zurück in die Stadt“ ist in Waiblingen deutlich erkennbar. „Kurze Wege“, z.B. in die Innenstadt, haben sich auch schon bei der Neubebauung Wohnquartier Wasen am gegenüberliegenden Flussufer als bedeutender Standortvorteil bewiesen.

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Durch die Bebauungsplanung soll zugleich eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Bereiches zwischen Waldmühleweg und Gerberstraße bzw. Hausgärten erfolgen.

Ergänzung vorhandener Anlagen wird außer der Kanaltrassierung nicht erforderlich.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert und der Anschluss an das örtliche Straßennetz unmittelbar ausgebaut. Zu den Haltstellen des öffentlichen Personennahverkehrs insbesondere zu der nächstgelegenen Haltestelle der S-Bahn besteht eine mittlere Entfernung.

Durch die Planung will die Stadt das Angebot an Bauplätzen erweitern und zum Ausgleich des Grundstücks- und Wohnungsmarkts beitragen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Stadt Waiblingen. Dabei passt sich die Bebauung der vorhandenen Struktur an und fügt sich verträglich in die Nachbarschaft ein. Der Bestand ist dabei Maßstab der neuen Festlegungen.

Durch die Aufstellung und den Vollzug des Bebauungsplans sind im Bereich bisher unversiegelter Flächen Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die beabsichtigten Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung zu erwarten.

Das durch die Planung betroffene Gebiet ist derzeit durch überwiegende Nutzung als Freifläche geprägt.

Baustruktur

Am Waldmühleweg wird eine städtebauliche Neuordnung durch Abbruch verschiedener Wohngebäude/Scheunengebäude stattfinden. In den entstehenden Baulücken sollen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage und einem flach geneigtem Satteldach, entsprechend der Umgebungsbebauung gebaut werden.

Im Bereich Hausgärten ist eine Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit einem flach geneigten Satteldach geplant. Diese Gebäude erhalten eine gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt vom Waldmühleweg. Die Adventistengemeinde beabsichtigt nördlich der Mehrfamilienhäuser ihre Planungsabsicht eines Neubaus des Gemeindehauses zu verwirklichen.

Im Innenbereich ist eine lockere zweigeschossige Reihen- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Parkierung erfolgt hier unmittelbar auf den jeweiligen Grundstücken.

Basierend auf der derzeitigen Planung kann eine sehr geringe GRZ für die Wohnbauflächen im Plangebiet eingehalten werden. D.h., das Maß der baulichen Nutzung liegt deutlich unter den ansonsten der Planung zu Grunde liegenden Werten der BauNVO für ein Wohngebiet, i.d.R. GRZ = 0,4. Diese Zielstellung ist mit der Überplanung des Blockinnenbereiches zu begründen.

Erschließung

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt ausschließlich vom Waldmühleweg aus, der vom Ausbaurzustand die Verkehrsmenge problemlos aufnehmen kann. Bei der Erschließungsplanung wurde darauf geachtet, dass keine Durchwegung für den motorisierten Straßenverkehr vom Waldmühleweg zur Weingärtner Vorstadt mit direkter Zufahrt zur Marktgarage entsteht. Diese Verbindung würde den Bereich erheblich mit Durchgangsverkehr belasten und die bisher ruhige Wohnlage unnötig belasten.

Im Anschluss an die geplanten Mehrfamilienhäuser am Waldmühleweg erschließt eine T-förmige Stichstraße den Innenbereich des Plangebiets. Da lediglich der quartiersinterne Verkehr abgewickelt werden muss, ist die Widmung der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich denkbar.

Im nordöstlichen Bereich der Stichstraße ist eine Erschließung der Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau angeschlossen.

Die Parkierung der Doppel- und Reihenhausbauung erfolgt entlang der Erschließungsstraße auf dem eigenen Grundstück.

Es wird kein Wohnhaus oder sonstiges Gebäude durch den Fußweg zwischen südlichem Wendehammer und der Straße „Weingärtner Vorstadt“ erschlossen und er ist auch nicht dafür konzipiert. Konzept für diesen Fußweg ist ausschließlich die kurze fußläufige Verbindung zur Innenstadt, im Sinne des Leitbilds „Stadt der kurzen Wege“.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebiets ist durch Anschlüsse an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert. Überörtliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

Die Entwässerung erfolgt für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dach- und Belagsflächen ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Das Gebiet soll an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden.

In der Planzeichnung sind Flächen für die Abfallentsorgung/ -bereitstellung dargestellt.

Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz wird über das vorhandene Leitungsnetz und dessen Erweiterung im Plangebiet gedeckt.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

Bodenschutz

Die Planung minimiert die Eingriffe durch die Erhaltung von Freiflächen sowie durch Festsetzungen und Vorschriften.

Im Bebauungsplangebiet soll in den überbaubaren Grundstücksflächen eine entsprechend den besonderen ökologischen Vorgaben angepasste Ausnutzung der Bauflächen erreicht werden.

Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und die Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil aufgenommen.

Durch eine angemessene Dimensionierung der Verkehrsflächen und durch sonstige Festsetzungen wird die Bodenversiegelung auf ein vertretbares Maß begrenzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gestaltung ist so festgelegt, dass der erforderliche Erdaushub minimiert werden kann.

Die Höhenlage der neuen Straßen wird so geplant, dass bei Einfügung in das bestehende Gelände der Erdaushub für den Straßenbau möglichst gering bleibt.

Baugrund und Hydrogeologie

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden der Untergrund und die Grundwasserhältnisse des Gebiets untersucht.

Klima und Lufthygiene

Im Baugebiet wird zur Verbesserung des Kleinklimas eine durchlässige Bebauung festgesetzt.

Im Übrigen sind die Höhen baulicher Anlagen so begrenzt, dass der Luftstrom nicht wesentlich behindert wird.

Niederschlagswasser

Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer angestrebt werden, soweit dies schadlos mit vertretbarem Aufwand möglich ist (§ 45b Wassergesetz in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

Hierdurch werden die Hochwassergefahr und das Absinken des Grundwasserspiegels reduziert. Daneben werden die Kosten der zentralen Abwasserbehandlung gesenkt, weil die Abwasseranlagen für das Baugebiet geringer dimensioniert werden können.

Im Plangebiet soll das Niederschlagswasser der Dachflächen einem Mischsystem zugeführt werden. Das Niederschlagswasser wird dem nahegelegenen Oberflächengewässer „Rems“ zugeführt.

Die getrennte Abführung und Beseitigung des Niederschlagswassers dient der wasserwirtschaftlichen und ökologischen Verbesserung und schafft einen gewissen Ausgleich für die Versiegelung durch die Bebauung.

Kosten und Finanzierung

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen trägt der Erschließungsträger.

Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Bodenordnung.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes wird ein Bodenordnungsverfahren durch die privaten Bau- und den Erschließungsträger durchgeführt.

Infrastruktur

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen sind in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden und werden durch dieses Neubaugebiet in ihren Auslastungen sowohl bei Schulen und Kindergarten gestärkt.

Eine Erweiterung dieser Einrichtungen durch dieses Bebauungsplangebiet wird nicht erforderlich.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wurden deshalb neben einer **Fläche für den Gemeinbedarf** (konfessionelle Zweckbestimmung), Flächen für **Allgemeine Wohngebiete WA** festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) **außer Schank- und Speisewirtschaften** zugelassen sind. Schank- und Speisewirtschaften sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zugelassen, da sie zu erheblichen Nutzungskonflikten innerhalb des Gebietes führen und ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet führen könnten.

Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebiets ein und könnten das Wohnen und das durch die Durchgrünung geprägte Ortsbild beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Störungen führen.

Aufgrund der Möglichkeit zur Errichtung von Solaranlagen über das gesamte geplante Wohngebiet gilt der somit möglich gewordene Betrieb dieser Solaranlagen in seiner Gesamtheit als gewerbliche Anlage. Gewerbliche Anlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nach der Gebietstypik der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig, weshalb diese Anlagen nun als „allgemein zulässig“ geregelt werden müssen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Solaranlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig.

Das **städtebauliche Rückgrat** des neuen Baugebietes bildet die Bebauung in der Mitte des Baugebietes welche alternativ in Form von Hausgruppen oder Einzel- und Doppelbebauung möglich ist.

Während die zum Rand des Plangebiets und zur bestehenden Bebauung hin reichenden Baugebietsteile durch Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau geprägt sind, sind im

mittleren Baugebietsteil ausschließlich eine feinkörnigere und eher locker gehaltene „Körnung“ in Form von Hausgruppen und Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

In den in der Mitte des Plangebiets gelegenen Baugebietsteilen (Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung) ist die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude** beschränkt. Aus städtebaulicher Sicht und vor dem Hintergrund der Zielsetzung ein durchgrüntes Beugebiet zu schaffen, sind im inneren Bereich des Baugebiets „verdichtete“ Wohntypologien auszuschließen. Es ist planungsrechtlich notwendig, die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude zu beschränken.

Solaranlagen – Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Klimaschutz ist eine der dringlichsten Aufgaben der Gegenwart – er dient nachfolgenden Generationen. Außer der Energieeinsparung und der effizienten Energieerzeugung spielt die Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Quellen die zentrale Rolle im Energiekonzept. Die Stadt Waiblingen will bis zum Jahr 2020 mindestens 20 Prozent des gesamten Energiebedarfs aus regenerativen Energien wie Solar, Erdwärme, Biomasse, Wasserkraft und Windkraft abdecken. Um das Ziel zu erreichen, bedarf es erheblicher Anstrengungen – es ist aber realistisch. Die Stadt – im Jahr 2010 mit dem Titel „Energienestkommune“ und 2011 als Europäische Energie- und Klimaschutzkommune (EEA) ausgezeichnet – ist sich ihrer Verantwortung bewusst. Auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien gilt es, ein entsprechendes Bewusstsein zu schaffen und ein „Klima“, um die jeweiligen Maßnahmen umzusetzen.

Daher hat die Stadt Waiblingen bereits bei der Aufstellung (2003 bis 2006) des Stadtentwicklungsplanes (STEP 2020) das Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit als Maßnahme verankert. In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Maßnahmen umgesetzt. Vorgesehen ist, in Neubaugebieten den Anteil der Energiegewinnung/-versorgung aus regenerativen Energien zu erhöhen.

Die novellierte Fassung des Baugesetzbuches (BauGB 2011) hat das Ziel, auch den Klimaschutz bei der Stadtentwicklung besonders zu berücksichtigen (§§ 1 und 1a BauGB).

Der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB ermöglicht, bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen.

Daher wird bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts darauf geachtet, dass unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, insbesondere die solare Nutzung von Dachflächen möglich ist (Ausrichtung, Dachneigung, Begrenzung Dachaufbauten).

Die Stadt Waiblingen will vor allem in den Neubaugebieten dafür Sorge tragen, dass Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien ausgebaut werden, dies soll sich auch im Stadtbild niederschlagen. Deshalb wurde festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die Dachflächen der Hauptgebäude mindestens zu 50% mit Solaranlagen zu versehen sind. Bei Neubaugebieten ist damit sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energierversorgung Rechnung getragen wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist allgemein davon auszugehen, dass auch zukünftig

- der Bedarf an Solaranlagen noch lange hoch bleibt.
- Modulpreise weiter sinken werden.
- Einspeisevergütung weiter sinken wird,
- die Wirtschaftlichkeit etwa konstant gehalten werden wird.
- die Selbstnutzung an Bedeutung gewinnt und
- bessere Speichertechniken hinzukommen werden.

Insbesondere Photovoltaikanlagen werden sich zum volkswirtschaftlichen und individuellen Absicherungsmechanismus gegen steigende Energiekosten entwickeln.

Der Bauherr ist nicht gezwungen die geforderte Solaranlage selbst zu errichten, er kann diese auch durch einen Dritten realisieren lassen. Die Stadt Waiblingen hat schon im Jahr 2006 eine Solardachinitiative ins Leben gerufen. Es besteht die Möglichkeit, über den Fachbereich Bürgerdienste Bauen und Umwelt, Abteilung Umweltschutz, seine Dachfläche in diese Flächen-Börse einzustellen und auf diesem Wege einen Interessenten zu gewinnen.

Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen (minimale und maximale Traufhöhen bzw. maximale Höhe baulicher Anlagen, welche von der Höhe der Straßenachse gemessen werden) festgelegt.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur GRZ werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO zum Teil deutlich unterschritten. Hierbei soll eine sehr geringe Bodennutzung und eine sehr kleine „Körnung“ erreicht werden

Das Maß der baulichen Nutzung der Gebäude, welche an die bestehende Bebauung anschließen und welche aus **Einzelhäusern** bestehen, wurde mit einer **Grundflächenzahl von 0,35** festgesetzt. Dies insbesondere, da der Übergang zum Baugebiet für den Bestand so verträglich wie möglich gestaltet sein sollte.

Die Baugebietsteile, welche sich im „Inneren“ des geplanten Neubaugebiets befindet, die nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Höchstwerte von einer **Grundflächenzahl von weitgehend 0,25** festgesetzt wurden. Dem sparsamen Umgang mit dem Boden wird hier Rechnung getragen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhen (GHmax) und für Gebäude mit Satteldächern mit einer maximalen Traufhöhen (THmax) bestimmt. Die maximalen Gebäude- oder Traufhöhen beziehen sich auf die dem jeweiligen Baufeld zugeordnete Verkehrsfläche. Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen sind so gewählt, dass die der Planung zugrunde liegende Rahmenplanung umgesetzt werden kann. Die **maximal zulässigen Traufhöhen** orientieren sich am umliegenden Bestand.

Die Traufhöhen sind als Minimal- und Maximalwerte angegeben. Darüber hinaus dürfen aus städtebaulichen Gründen Doppelhäuser und Hausgruppen generell nicht mehr als 0,50 m in ihren Höhen differieren.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellung baulicher Anlagen

Im Baugebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen als durchgehende Baustreifen festgelegt, um weitestgehende Gestaltungsmöglichkeit zu gewähren. Größtenteils ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt.

Auch klimatologische Belange spielten bei der Festsetzung der Gebäudelänge eine Rolle, um eine Durchlüftung bestimmter Planbereiche zu gewährleisten.

In den Baugebietsteilen sind **Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen** möglich, so dass individuellen Bauwünschen entsprochen werden kann. Diese Haustypologien sind der abweichenden Bauweise (i. S. der offenen Bauweise) mit jeweils unterschiedlichen Längenbeschränkungen unterworfen. Dies erfolgt, um die Baustruktur zu gliedern und zu rhythmisieren und eine „maßstabsgerechte“ Bebauung zu gewährleisten.

Eine **Positivliste beschränkt die Zulässigkeit von Nebenanlagen** und verhindert dadurch eine weitere Versiegelung und Bebauung der Grundstücke. Da die überbaubare Fläche im Plangebiet ausreichend groß ausgewiesen ist, sollen Bereiche, die nicht als überbaubare Fläche vorgesehen sind, von weiterer Bebauung freigehalten werden.

Aus städtebaulichen Gründen ist bei den Satteldächern die Firstrichtung der baulichen Anlagen für den Hauptbaukörper festgesetzt, um eine Orientierung der Baukörper zu erzielen, und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen.

Stellplätze und Garagen

Die festgesetzten Frei- bzw. Grünflächen sollen mit den Freiräumen der Baugrundstücke verzahnt werden, so dass zum Teil Regelungen für die Anordnung der Garagen, Carports und Stellplätze getroffen werden müssen. Wesentlicher Gesichtspunkt der Planung und der getroffenen Festsetzungen ist hierbei die Durchgrünung.

Offene Stellplätze sind zwischen der überbaubaren Fläche und der Verkehrsfläche zulässig.

Im Lageplan ist auch eine besondere Fläche festgelegt, in der nördlich der zulässigen Hausgruppen, alternativ auch **Carports** zulässig sind.

Tiefgaragen und **Garagen** sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Öffentliche Grünflächen

Die Öffentlichen Grünflächen sind für die Zweckbestimmung Spielplätze vorgesehen. Auf der südlichen öffentlichen Grünfläche ist im Bestand ein Spielplatz vorhanden, dieser soll durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Die öffentlichen Grünflächen sind von der Stadt Waiblingen zu unterhalten und dürfen weder großflächig versiegelt noch unterbaut werden.

Die ausgewiesene Grünfläche im Zentrum des Geltungsbereichs dient Kleinkindern und Kindern als Spielfläche mit naturdidaktischen Spielbereichen Spieleinrichtungen und -geräten (z.B. alte Baumstämme, Weidengeflechte). Die Spielbereiche sind planungsrechtlich im Lageplan des Bebauungsplanes räumlich nicht definiert und altersspezifisch nicht konkretisiert, um dem konkreten und spezifischen Bedarf jeweils räumlich und gestalterisch Rechnung tragen zu können.

Die öffentliche Grünfläche soll lediglich mit wasserdurchlässigen Wegen versehen werden.

Maßnahmen auf Privatgrundstücken, Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Die zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft sollen durch Festsetzungen und Maßnahmen soweit als möglich minimiert werden.

Durch die Reduzierung der Oberflächenversiegelung und die Wiederverwertung hochwertigen Oberbodens soll die Funktion des Bodens weitgehend erhalten bleiben.

Eine Reihe von Pflanzgeboten und -bindungen soll die landschaftsverträgliche Gestaltung und Unterhaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sicherstellen.

Das Oberflächenwasser wird in allen neu zu bebauenden Bereichen getrennt vom Brauch-

wasser abgeleitet und dem Fluß Rems zugeführt. Durch wasserdurchlässige Beläge und extensive Dachbegrünung wird die anfallende Wassermenge reduziert und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt.

Grünordnung

Zum Bebauungsplan „Wohngebiet Gerbergärten“ wurde vom Büro Bruns + Stotz ein Grünordnungsplan ausgearbeitet, auf den verwiesen wird. Die Festsetzungen des Grünordnungsplans sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Neben den Festsetzungen sind weitergehende ökologische Empfehlungen vorgeschlagen sowie geeignete standortgerechte Bäume und Sträucher in Artenlisten angegeben, die für die Gehölzpflanzungen empfohlen werden. Der Grünordnungsplan sieht im Sinne eines landschaftsökologischen Zielkonzepts zwei Maßnahmeschwerpunkte vor:

- Erhalt der im Bestand vorhandenen erhaltenswerten Pflanzen.
- Ausgestaltung des Straßenraums und der Geländekanten.

Zentrale Aspekte des Maßnahmekonzepts sind die Möglichkeiten der Erhaltung und der Schaffung von geeigneten Lebensräumen für die frei lebende Tierwelt, insbesondere die Vogelwelt.

Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden, soweit möglich, Ersatzpflanzungen für Bäume vorgenommen, die nicht erhalten werden können. Das Pflanzgebot für Einzelbäume dient dem Ausgleich des Eingriffs in den Grünbestand. (s. dazu Umweltbericht und Grünordnungsplan)

Erhalt von Bäumen

Der Baumbestand im Plangebiet ist sehr ausgeprägt. Die Bäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche sollen weitestgehend erhalten werden. Die Bäume dienen nicht nur der Gestaltung des öffentlichen Raumes, sondern tragen auch zur Verbesserung des Mikroklimas im Gebiet bei.

Die Festsetzung des im Bestands vorhanden Kinderspielplatzes im südlichen Teil des Plangebiets wurde nochmals überarbeitet, so dass annähernd die gesamte Fläche des Kinderspielplatzes erhalten werden kann, einschließlich zahlreicher Bäume. Der Versiegelungsgrad für die dadurch optimierte Führung der öffentlichen Verkehrsflächen ist wesentlich niedriger als bei der „alten“ Planung.

Geh- und Leitungsrechte

Das eingetragene Gehrecht zu Gunsten des Erschließungsträgers sichert Wartungs- und Pflegearbeiten an den Stützbauwerken der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer).

Das eingetragene Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Eigentümer sichern geplante Entsorgungsleitungen bzw. stellen die Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke im Trennsystem sicher.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan diese Rechte nicht abschließend begründen kann. Denn es bedarf zu ihrer Realisierung stets flankierende zivilrechtliche Regelungen bzw. zusätzliche Rechtsakte.

Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Gestalterische Festlegungen

Die Vorschriften des Bebauungsplans zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO** sollen die baugestalterischen Absichten verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbilds und sollen störende Gestaltungselemente ausschließen.

Ausgenommen des für konfessionelle Zwecke vorgesehenen Sonderbaus mit **Flachdach bzw. Flach geneigtem Dach mit einer Dachneigung bis maximal 3°**, sind alle Gebäude im Baugebiet mit einem **Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 35°** auszuführen. Die Dachform wurde gewählt, um in diesem Plangebiet die Baustruktur der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung gestalterisch anzugleichen und die Ausbringung von Solaranlagen zu fördern.

Um eine gestalterische Einheit zu erzielen, müssen Dachform, und Dachneigung bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich ausgeführt werden.

Aus ökologischen Gründen ist eine **Dachbegrünung** der Flachdachgaragen zwingend vorgeschrieben.

Die Festsetzungen zu den **Dachaufbauten und Dacheinschnitten** sollen verhindern, dass die Dachgeschosse unverhältnismäßig überproportional zum Hauptbaukörper konzipiert werden und städtebaulich ein mittleres Maß an Einheitlichkeit bezüglich des Dachvolumens gewährleisten, einen Dachausbau zu Wohnzwecken zulässt, sowie die Nutzung der Dachfläche für Solaranlagen minimiert werden.

Durch die Festlegungen der Dachgestaltung insgesamt wird eine städtebauliche Abstimmung der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht und eine verträgliche Dachgestaltung möglich.

Die **Flachdachbegrünung** soll das Mikroklima des unmittelbaren Wohnumfeldes ökologisch aufwerten und dient als Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

Dachbegrünung wirkt sich in unterschiedlicher Weise auf die Luftverhältnisse, den Wasserhaushalt und das Klima aus: Sauerstoffversorgung, Luftreinhaltung, Temperatenausgleich, Wasserrückhaltung, Verdunstung, Abflussverzögerung.

Die Festsetzungen zur **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

sowie Zulässigkeit von Einfriedigungen und privaten Stützmauern soll eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und ein anspruchsvolles Siedlungsbild gewährleisten. Neben der städtebaulichen Gestaltung soll einer ökologisch abträglichen hohen Bodenversiegelung entgegengewirkt werden.

Da die Straßenverkehrsflächen zur Reduzierung der Versiegelung möglichst minimal dimensioniert wurden, muss darauf geachtet werden, dass der Straßenraum **nicht durch massive sowie hohe Einfriedigungen** optisch zu stark eingeengt wird.

Aus Orts gestalterischen Gründen sind keine **Niederspannungsfreileitungen** zugelassen, da sich das geplante Wohngebiet an einem Nordhang mit Landschaft bildender Fernwirkung befindet. Die Festsetzung zu den Außenantennen beschränkt deren Anzahl und regelt deren gestalterische Einbindung.

Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Für Gebäude im Innenbereich des Baugebietes werden 2 Stellplätze gefordert.

Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 75 m² sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Für Gebäude mit Wohnungen unter 75 m² Wohnfläche gilt die Regelung nach § 37 LBO.

Im Baugebiet selbst wird nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Parkplätze ausgewiesen. Das Parken im Straßenraum ist nur kurzzeitig überwiegend für Besucher erwünscht. Somit sind Verkehrs belastende Verhältnisse zu befürchten, wenn keine höhere Anzahl notwendiger Stellplätze verlangt wird. Außerdem würden die teilweise schmalen Erschließungsstraßen vollständig vom ruhenden Verkehr beansprucht, so dass der fließende Verkehr behindert werden könnte. Bei derartigen Missständen sinken auch die gestalterische Qualität der Verkehrsflächen und ihre Funktion für den Aufenthalt der Bewohner.

Da der übliche Motorisierungsgrad vergleichbarer Wohngebiete im Allgemeinen mindestens 1,5 Personenkraftfahrzeuge pro Wohnung beträgt, wird es für erforderlich gehalten, dass dieser Stellplatzbedarf auf dem eigenen Baugrundstück erfüllt wird, um verkehrsgefährdende und Verkehrs belastende Verhältnisse zu vermeiden. Bei der vorgesehenen Baustruktur ist die erhöhte Zahl der Stellplätze städtebaulich verträglich auf den eigenen Baugrundstücken herstellbar und auch erforderlich.

Die Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze hilft, geordnete Verkehrsverhältnisse zu erhalten und mindert zusätzliche Belästigungen durch den "Suchverkehr" nach Stellplätzen im Gebiet und seiner Nachbarschaft.

Ordnungswidrigkeiten

Diese Festsetzung soll der besseren Durchsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen.

Hinweise

Die Hinweise stellen weitere öffentliche Belange dar, die durch die Bebauungsplanung betroffen sein können, wie z. B. **Bauen an Standorten ehemaliger Gewächshäuser, Bodenschutz, Umweltschutz und Grundwasserschutz, Geotechnik, Wasserrecht und Nachbarrecht** und dienen deren Erläuterung. (Siehe auch Anlagen zur Begründung: Informationsblätter des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis)

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 17.06.2013

Gez. Priebe

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

Anlagen:

- Anlage 1
Grünordnungsplan zum „Wohngebiet Gerbergärten, Planungsbüro Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft, Schorndorf vom 17.01.2013
- Anlage 2
Bauhistorische Bewertung Waldmühleweg 23, BBD Numberger, Esslingen, vom 11.11.2011
- Anlage 3
Bericht zur geotechnischen Untersuchung, Wilfried Butschler, Stuttgart, vom 18.05.2012
- Anlage 4
Gutachterliche Stellungnahme zu den klimatischen Auswirkungen, Dr. Ulrich Reuter, Ostfildern, vom 04.11.2011
- Anlage 5
Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange, Friedemann Landschaftsarchitekten, Ostfildern, vom 02.03.2012
- Anlage 6
Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Schmelzer+Friedemann, Ostfildern, vom 26.05.2011
- Anlage 7
Artenschutzrechtliche Untersuchung zur Artengruppe Fledermäuse, Schmelzer+Friedemann, Ostfildern, vom 13.09.2011
- Anlage 8
Ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchungen, Friedemann, Ostfildern, vom 12.10.2012
- Anlage 9
Relevanzprüfung Fledermäuse, Friedemann/Wallmeyer & Turni, Ostfildern/Tübingen, vom 12.09.2012

- Anlage 10
Informationsblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis

- Anlage 11
Informationsblatt „Bauen an Standorten ehemaliger Gewächshäuser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis

- Anlage 12
Informationsblatt „Heimische Gehölze im Rems-Murr-Kreis“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis

- Anlage 13
DWA Regelwerk zur erforderlichen Versickerungsleistung wasserdurchlässiger Beläge, hier Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“