



Schillerstraße/Reutlinger Straße

T E X T T E I L

zum Bebauungsplan vom 18.08.2005/01.03.2006/06.06.06

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414, geändert durch Gesetze vom 3. Mai 2005 BGBl. I S. 1224 , vom 21. Juni 2005 BGBl. I S. 1818
- **Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- **Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG)**. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- **Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)** in der Fassung vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219, berichtigt S. 404), zuletzt geändert am 11. Oktober 2005 (GBl. S. 668)
- **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** vom 25.03.2002, in der Fassung vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1818
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg - NatSchG)** vom 13. Dezember 2005 GBl. S. 745
- **Gesetz zum Schutz des Bodens (Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg – BodSchG)** vom 24.07.1991
- **Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 GBl. S. 884 , vom 14. Dezember 2004 GBl. S. 95

Zu beachtende technische Vorschriften:

- ATV - Regelwerk Abwasser - Abfall. Arbeitsblatt A 138, 1990
- DIN 18915, Bodenlagerung, DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle im Geltungsbereich bisher geltenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen **der Gemeinde** insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Grund“ aufgehoben.

Schriftliche Festsetzungen In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 -Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE I (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet - GEE I sind ausschließlich Betriebe und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Es sind nur Gebäude, Betriebe, Anlagen und Nutzungen zulässig, die keine Luftverunreinigungen (Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe) hervorrufen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (schädliche Umwelteinwirkungen i.S. von § 3 (1) BImSchG). Diese Festsetzung betrifft nicht die üblichen Gebäudeheizungen, sofern diese Heizungen nach dem neuen Stand der Technik gebaut werden.

-Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE II (§ 8 BauNVO) wie GEE I

Im eingeschränkten Gewerbegebiet - GEE II ist jeglicher Einzelhandel unzulässig.

Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB): Handel mit Holzwaren oder holzähnlicher Produkte (z. B.: Rohholz, Bauhölzern, behandeltes Holz, Spanplatten, Lamine, etc. nicht jedoch Fertigprodukte wie Möbel u. ä.) sowie zugehöriges Randsortiment (wie Schrauben, Nägel, Beschläge, Lasuren, etc.).

Vorhandene, genehmigte Nutzungen, die unzulässig wären, haben Bestandsschutz und dürfen auf den Bestandsgrundstücken geändert, erweitert und erneuert werden (§ 1 (10) BauNVO).

- Schallschutz (§ 1 Abs. 4, Satz 1, Nr. 2 BauNVO)

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen sind nach § 1 Abs. 4 Satz 1, 2 BauNVO in den gewerblich zu nutzenden Baufenstern durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen wie zum Beispiel Schallsollierung, Schallschutzwände, Schallschutzfenster u.a. die nachstehenden flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) einzuhalten.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) betragen pro Quadratmeter Grundstücksfläche maximal:

Fläche	L _{wr,max}	
	tags	nachts
GEE I	55	40
GEE II	55	40

alle Pegelangaben in dB(A)/m²

L_{wr,max}: maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel

Zur Einhaltung der oben beschriebenen schalltechnischen Anforderungen an der angrenzenden schützenswerten Bebauung sind tags keine Einschränkungen und nachts Einschränkungen der maximal zulässigen Emissionen um **15 dB(A)** erforderlich.

Berechnungsgrundlage der dargestellten zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure vom März 2006 (4005) zum Bebauungsplanverfahren, die im Original bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.

Die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel beziehen sich auf eine Berechnung einer Schallausbreitung ohne die vorhandene umliegende Gebäudeabschirmung.

Die schalltechnische Untersuchung ist Teil der Bebauungsfestsetzungen, soweit sie Definitionen, Berechnungsarten und Erläuterungen zu den flächenbezogenen Schalleistungspegeln enthält.

Im konkreten Genehmigungsverfahren ist vom Bauantragsteller nachzuweisen, dass die festgesetzten zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel bei der jeweils beantragten, höchstzulässigen Betriebszeit eingehalten werden. Es ist auf der Grundlage der vorgesehenen betrieblichen (Emissionsstandorte und Betriebszeiten) und örtlichen (Abschirmungen und Reflexionen) Voraussetzungen nachzuweisen, dass der nach DIN ISO 9613 ermittelte Immissionsanteil aus der Grundstücksfläche des Antragstellers die in der

schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure vom März 2006 ausgewiesenen Anteilswerte seiner Teilfläche an den Immissionsorten der Untersuchung nicht übersteigt.). Zum Berechnungsverfahren siehe Ziffer 4.1 der die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure vom März 2006 (4005)

• **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Verkehrslärm)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (einschließlich des Sondergebiets Studentenwohnheim) sind an den gekennzeichneten Fassaden der Gebäude Im Grund 20 und Am Kappelbach 16 – 24 sowie Reutlinger Str. 38 bei Neuplanungen oder bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden aufgrund der Geräuschbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts in Schlafräumen und 40 dB(A) tags in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnissgabeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure vom März 2006 (4005).

Die Grundrisse der schützenswerten Räume im eingeschränkten Gewerbegebiet sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten, das heißt, den im Lageplan der schalltechnischen Untersuchung nicht farbig markierten Seiten, orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen erbracht werden.

Entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. R_{w,res}) zu erreichen und nachzuweisen:

Raumart	erf. R _{w,res} des Außenbauteils		
	LPB III	LPB IV	LPB V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	35 dB	40 dB	45 dB
Büroräume und Ähnliches	30 dB	35 dB	40 dB

LPB: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist aus hygienischen Gesichtspunkten der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ggf. durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

In der schalltechnischen Untersuchung wird dargestellt, welche Beurteilungspegel in der maßgebenden Geschosslage an der nächstgelegenen, schützenswerten Wohnbebauung Im Wohngebiet unter Berücksichtigung der Lärmkontingentierung zu erwarten sind.

1.1.2 - Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO - entsprechend Planeintrag -

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) 4. und 5. BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO)

1.1.3 - Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO) - entsprechend Planeintrag

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für das im Lageplan eingetragene Mischgebiet gilt dies aufgrund von Besonderheiten des Plangebiets wie folgt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Gewerbebetriebe mit folgender Beschränkung: Zulässig sind Gewerbebetriebe mit geringem Raumbedarf und solche, die büroartig betrieben werden, und entsprechende freie Berufe. Nicht zulässig sind produzierende Gewerbebetriebe und Betriebe mit umfangreichem Verkehrsaufkommen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende baulichen Anlagen und Nutzungen sind im Mischgebiet nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO):

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Vergnügungsstätten jeder Art,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe.

1.1.4 **Sondergebiet – Studentenwohnheim mit Parkplatz** (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Das Gebäude Am Kappelbach 16 darf nur als Studentenwohnheim genutzt werden. Für das Sondergebiet sind die Festsetzungen für das eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE I) sinngemäß anzuwenden.

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

1.2.1 **Grundfläche (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse (Z)**

(§ 16 BauNVO, §§ 19u. 20 BauNVO)

GEE I+II - entsprechend Planeintrag als Höchstmaß

WA und MI - entsprechend Planeintrag

Sollte sich durch die besondere Hangsituation auf den einzelnen Baugrundstücken ergeben, dass das Geschoss unter der Erdgeschossfußbodenhöhe (Untergeschoss) ein Vollgeschoss wird, kann dieses als Ausnahme zugelassen werden.

1.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird durch die Traufhöhe definiert.

GEE -

TH = Traufhöhe als Höchstgrenze: siehe Planeintrag sowie Ziffer 3.4

Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, können Überschreitungen zugelassen werden, soweit sie in ihrer Kubatur untergeordnet sind.

Ebenso können im Plangebiet bei technischen Gebäudeaufbauten wie Fahrstuhltürmen, Klimaanlage etc. unwesentliche Überschreitungen der Traufhöhe zugelassen werden, sofern diese nicht den Gebietscharakter beeinflussen. Die Grundfläche dieser Anlagen darf maximal 10% der Gebäudegrundfläche betragen.

WA und MI

TH = Traufhöhe als Höchstgrenze: siehe Planeintrag sowie Ziffer 3.4

1.3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 **GEE**

a = Abweichende Bauweise wie offene Bauweise; Gebäude mit insgesamt max. 240 m Länge sind zulässig. Innerhalb eines Baustreifens sind Gebäude mit seitlichen Grenzabstand und Grenzbauten zulässig.

1.3.2 **WA und MI**

offene Bauweise: Es sind jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser (E+D) zulässig

1.4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 **GEE**

Die überbaubare Fläche wird durch die Baugrenze umfasst.

1.4.2 **WA und MI**

Die Bebauung der zweiten Reihe (MI – Streifen) ist nur möglich, wenn die Erschließung von der Schillerstraße aus gesichert werden kann. Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen. (§ 23 Abs. 1 und § 16 Abs. 5 BauNVO). Hiervon abweichend sind die nicht überbaubaren Flächen zwischen der untersten falseitigen Baugrenze und dem Radweg (im Lageplan als private Grünfläche eingetragenes "Grünen Band") oberirdisch und unterirdisch ständig unüberbaut zu lassen; bauliche Anlagen und Erschließungswege sind dort nicht zulässig.

1.5 **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Eine Dachbegrünung von Carports und Garagen wird empfohlen.

1.5.1 **GEE**

Stellplätze, Carports und Garagen sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Begrünung der Stellplätze vgl. Punkt 1.9 (PFG 1).

1.5.2 **WA und MI**

Garagen und Carports sind auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Offene Stellplätze sind in der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig zu befestigen (s.Ziff.1.13).

Hiervon abweichend sind in dem im Lageplan als private Grünfläche eingetragenen "Grünen Band" weder Stellplätze noch Garagen zugelassen.

1.6 **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 + § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind in dem im Lageplan als private Grünfläche eingetragenen "Grünen Band" nicht zugelassen.

1.7 **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen entsprechend Eintrag im Lageplan.

1.8 **Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Plangebiet gilt ein Gewässerrandstreifen parallel zur Böschungsoberkante des Leinsbaches entsprechend der Darstellung im Lageplan. An oberirdischen Gewässern dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen dieser Gewässer und der Sicherung eines schadlosen Hochwasserabflusses. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten.

1.9 **Allgemeines Pflanzgebot** (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzenartenwahl neu zu bepflanzender Bereiche soll entsprechend der Pflanzenartenlisten erfolgen (**s. Ziff. 5**).

Im **GEE I + II** sowie im **SO Studentenwohnheim** sind bei Neupflanzungen mindestens zur Hälfte standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Pflanzenartenwahl orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV). Das Anpflanzen von reinen Nadelgehölzhecken (auch Tuja-Hecken) ist nicht gestattet. Auf allen unüberbauten Grundstücksflächen muss pro 100 m² ein einheimischer Laubbaum oder Strauch gepflanzt werden. Bei Erhaltung von Gehölzen können diese angerechnet werden.

Im **WA und MI** müssen standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV*) verwendet werden.

Je angefangene 5 Are der gärtnerisch genutzten oder als Grünfläche angelegten Fläche sind mindestens 2 Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölz-Hecken (auch Tuja-Hecken) ist nicht gestattet

1.10 **PFG 1: Pflanzgebot auf privater Pkw-Parkierung im GEE**

Für je 4 Stellplätze ist 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum z. B. Elsbeeren (*Sorbus intermedia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) als Hochstämmen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.11 Pflanzbindung / Erhaltung für Gehölze (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bereich der privaten Grünfläche („Grünes Band“) und in den Gewässerschutzflächen entlang der Reutlinger Straße vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang bzw. Beeinträchtigung zu ersetzen, sofern die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege und naturnahen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sollten nur standortgerechte Gehölze verwendet werden. Im Falle von Neupflanzungen gilt Ziff. 1.9.

Zu erhaltende Gehölzbestände sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und der RAS LG 4 zu schützen.

1.12 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zuordnung von Heckenpflanzungen beim Unteren Lindenhof (Gemarkung Eningen u. A.) im Rahmen des Ökokontos:

3-reihige Heckenpflanzungen auf Flurstück Nr. 6608 (Hecke ÖK 2: 272 lfd. m); auf Flurstück Nr. 6550 (Hecke ÖK 2: 60 lfd. m); auf Flurstück Nr. 6550 (Hecke ÖK 3: 160 lfd. m) = Gesamtlänge 492 lfd. m bei ca. 7 m Breite. Die Gehölzartenwahl orientiert sich an den Artenlisten in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen. Es soll nach Möglichkeit autochthones Pflanzgut verwendet werden (Nachweis!). Die Hecken erhalten beidseitig einen Gras-Kraut-Saum. Pflanzung, Ansaat und Pflege entspricht dem Heckenkonzept des Unteren Lindenhofs 2004. Die Darstellung erfolgt in der Anlage.

1.13 Gestaltung der Stellplätze / Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 38 Abs.1 Nr. 15 LBO)

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Stellplätze für Pkw im WA und im MI mit wasserdurchlässigem, begrünbaren Belag herzustellen.

Die Erhaltung der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser im WA und MI soll durch die folgende Maßnahmen erreicht werden:

Minimale Bodenversiegelung im öffentlichen und privaten Bereich durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, z.B:

- Schotterrasen
- Rindenschrot
- wasserdurchlässigen Pflastersteinen aus Ein-Korn-Beton
- Pflaster mit Abstandhaltern
- Uni-Ökosteine
- Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine)

Nicht zulässig sind:

- Beläge aus wassergebundener Decke
- herkömmliche Pflasterungen

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet)(§ 74 LBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 LBO)

2.1.1 Dachform

Als Dachform sind zugelassen:

- das Satteldach SD
- das Pultdach PD
- das Flachdach FD

2.1.2 Dacheindeckung (§ 74 Abs.1 LBO)

Die Dächer sind mit nicht reflektierenden Deckmaterialien einzudecken. Metaldächer aus Kupfer, Blei, Zinn und anderen Metallen dürfen nur dann verwendet werden, wenn die Oberfläche gegen Korrosion geschützt ist.

2.2 Traufhöhen (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Die zulässigen Traufhöhen werden als Höchstgrenzen festgelegt (siehe Planeinschrieb)

Als unterer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt im eingeschränkten Gewerbegebiet der tiefste Punkt des Hausgrundes (Berührungslinie der Gebäudeaußenfläche mit dem neuen Gelände) des Hauptgebäudes. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut.

2.3 Umweltschützende Belange / Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Mindestens 75 % der nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind entsprechend den Pflanzgeboten und Pflanzbindungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzgebote gemäß Punkt 1.9 und 1.10 sowie die Dachbegrünung gemäß Punkt 1.5. sind anrechenbar.

2.4. Werbeanlagen (§ 11 Abs. 3 i.V.m. § 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sie sind nur unterhalb der Traufe, bei Flachdächern unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Ihre Höhe ist auf 1,0 m, die Länge auf 5,0 m begrenzt. Auf den der L 380 vorgelagerten, nicht überbaubaren Flächen, sind selbstständige Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzwecks des §16 LBO nicht zugelassen.

2.5 Freileitungen (§74 Abs.1 Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Bestehende Niederspannungsfreileitungen besitzen Bestandsschutz

2.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs.2, 3 und 4 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften (Ziff. 2.1 bis 2.5) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,-- (=51.129,19 €) geahndet werden.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(im WA + MI - Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) (§ 74 LBO)

3.1 Dachform und Dachneigung

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer (SD) auszuführen.

Dachneigung siehe Planeinschrieb

3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nach Maßgabe der „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“ der Gemeinde Eningen u.A. in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

3.3 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind reflektierende Materialien unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Bauteile solartechnischer Energieanlagen (Sonnenkollektoren) sowie Kleingewächshäuser und Wintergärten.

Verputzte Flächen sind in hellen Farben auszuführen.

Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial und -farbe sowie Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

3.4 Traufhöhen

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Die zulässigen Traufhöhen werden als Höchstgrenzen festgelegt (siehe Planeinschrieb)

Unteres Bezugsniveau ist die im Mittel gemessene Geländehöhe des natürlichen Geländes am geplanten bergseitigen Hausgrund (**bergseitige Außenwand**).

Oberes Bezugsniveau ist die Schnittlinie von **bergseitiger Außenwand** und Dachhaut.

3.5 Freileitungen

(§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3.6 Stellplätze

(§§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und 37 Abs. 1 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung geeignete Stellplätze (notwendige Stellplätze) wie folgt herzustellen:

1 - Zimmer-Wohnung	1,0 Stellplatz
2-3 Zimmer-Wohnung	1,5 Stellplätze
4 - Zimmer-Wohnung	2,0 Stellplätze

und größer

Stellplatzzahlen bei mehr als einer Wohnung je Gebäude werden ab 0,5 auf eine ganze Zahl aufgerundet.

3.7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs.2, 3 und 4 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften (Ziffer 3.1 - 3.6) zuwiderhandelt.

4. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

4.1 GEE

4.1.1 Grundwasserschutz

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Sinne der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung -VAwS)" in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

4.1.2 Geologische Bedingungen

Im Plangebiet bilden Gesteine des Mitteljuras den Baugrund, die von einer natürlichen Verwitterungsschicht sowie mit Auffüllungen unbekannter Mächtigkeit verhüllt sind. Auf ein hinsichtlich der bodenphysikalischen Eigenschaften einheitliches Gründungssubstrat ist zu achten. Eine objektbezogene ingenieurtechnische Baugrund- bzw. Gründungsberatung wird empfohlen.

4.1.3 Bauvorlagen

Den Bauantragsunterlagen sind mindestens zwei örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang der Gebäudeaußenwände sowie ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

4.1.4 Besondere Pflichten im Interesse der Gewässerunterhaltung

Die Anlieger des Gewässerbettes haben die zur Unterhaltung eines Gewässers erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken durch die dazu Berechtigten zu dulden. Sie haben alles zu unterlassen, was die Unterhaltung eines Gewässers unmöglich macht oder wesentlich erschweren würde. Auf § 60 Wasser-gesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

4.2. WA

4.2.1 Regenentwässerung

- a) Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dächer, Terrassen, Wege, Erschließungsstraßen und Parkierungsflächen sollte über naturnah gestaltete, begrünte Mulden versickert werden. Die anstehende Geologie gewährleistet aber nicht zwingend eine ausreichende Sickerfähigkeit. Sickermulden sollten daher einen Notüberlauf zum bestehenden Wassergraben am Radweg erhalten.
- b) Die Sammlung von Dachwasser zur Bewässerung von Grünanlagen, Gärten und Brauchwassernutzung in Zisternen ist gestattet. Bei Installation ist folgendes zu beachten:
Bei Zisternen wird empfohlen, den ersten Spülstoß bei Regenereignissen nicht der Zisterne zuzuführen, sondern breitflächig über den gewachsenen Boden zu versickern. Punktuelle Versickerungen/Sickerschächte im Rahmen des Gemeindegebrauchs sind nicht zulässig, auch nicht, wenn sie nach dem technischen Regelwerk ATV 138 ausgeführt werden.
Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes mit geeichter Messeinrichtung versehenes Leitungssystem zu installieren.
- c) Versickerungsanlagen sollten so bemessen und gestaltet sein, dass nachteilige Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken ausgeschlossen werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis entfällt, wenn die Versickerung des Dachflächenwassers von Wohngebäuden und kleinen gewerblichen Betrieben, PKW-Stellflächen auf dem eigenen Grund vorgenommen wird.

4.2.2 Licht- und andere Schächte (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Falleneffekten gegenüber der freilebenden Tierwelt sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

Zum besonderen Schutz von Kleintieren wären Keller-, Licht- u.a. Schächte mit feinmaschigem, rostfreiem Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite kleiner als 0,5 cm).

4.2.3 Aktiver Emissions- und Immissionsschutz

Zur Reduzierung der Immissionsgefährdung soll die Minderung heizungsbedingter Emissionen durch Wahl emissionsarmer Heizsysteme erfolgen:

- Gasheizung
- Ölheizung nach Stand der Technik
- Aktive und passive Sonnenenergienutzung

4.2.4 Bodenschutz

- a) Bodenverbesserungsmittel (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
 - > Auf Bodenverbesserungsmittel (Torf) ist zu verzichten.
- b) Pflanzenschutz und Düngung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
 - > Auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist so weit wie möglich zu verzichten.
- c) Flächen zur Lagerung von Oberboden (Mutterboden) (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB i.V.m. DIN 18 915 Blatt 3)
 - > Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern. Er darf dabei nicht befahren werden. Eine Verunreinigung bei dem Anlegen des Lagers oder während der Lagerzeit darf nicht erfolgen. Ein Umzäunen des Lagers sowie eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion sind zu empfehlen. Soll Unterboden für Vegetationszwecke verwendet werden, ist er wie Oberboden zu lagern.

4.2.5 Schalltechnische Berechnungen/Rasterlärmkarte

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Berechnungen zeigen, dass Teilbereiche des Plangebiets, in denen bisher schon gewohnt wird und auch zukünftig gewohnt werden wird, vorbelastet sind. Die betroffenen Grundstücke und die nach der TA Lärm ermittelten Geräuscheinwirkungen der benachbarten Gewerbebetriebe sind in einer Lärmrasterkarte dargestellt.

Nach der schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure vom März 2006 (4005) werden die Beurteilungspegel nach DIN 18005 und TA Lärm im Mischgebiet, in dem Wohnen auch zulässig ist, nicht überschritten Die Mehrbelastung wird eingegrenzt durch die in Ziffer 1.1.1 getroffenen Regelungen zum Schallschutz

Die gesamte schalltechnische Berechnung ist Teil der Begründung dieses Bebauungsplans und kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

4.2.6 Ausschluss von Kenntnisgabeverfahren

Bei der Zweite-Reihe-Bebauung sind Kenntnisgabeverfahren nicht möglich, da in jedem Einzelfall von der Baurechtsbehörde geprüft werden muss, ob die Erschließung gesichert ist.

4.3 Gemeinsame Hinweise

4.3.1 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) im Zuge von Erdarbeiten, gem. § 20 DschG der Gemeindeverwaltung oder dem Landesdenkmalamt Tübingen anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

4.3.2 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

5. Artenlisten (zu Ziffer 1.9 und 1.10)

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer pseudoplatanus	Berg Ahorn

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung

Obstbäume, Hochstämme, regionale Sorten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Rot-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfel, verschiedene Sorten
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus comm. dom.	Birne, verschiedene Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Zwetschge

Artenliste 3: Sträucher, hochwachsend

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa spec.	versch. Rosen

Artenliste 4: Sträucher, niedrig

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa spec.	Rosen, verschiedene Sorten
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Verschiedene Beerensträucher	

Artenliste 5: Klettergehölze

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe; verschiedene Sorten
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Parthenocissus vit.	Wilder Wein

Aufgestellt:

Eningen u. A., 18.08.2005/06.06.06

Ortsbauamt



Schillerstraße/Reutlinger Straße

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom
18.08.2005/01.03.2006/06.06.2006

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im Bereich zwischen der Schillerstraße, der Reutlinger Straße, der Jahnstraße und dem Spitzwiesenweg besteht an verschiedenen Stellen ein Bedarf, die städtebauliche Ordnung zu aktualisieren bzw. (überhaupt) zu regeln.

Auf dem Grundstück Schillerstr. 73 (ehemals Villa Krieg) entsteht ein Wohnbauprojekt, bei dem zwei mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser sowie 11 Einzel- und Doppelhäuser verwirklicht werden sollen. Das Gebäude Schillerstr. 73 selbst wurde an Hand der Originalbaupläne in den Ursprungszustand restauriert. Südlich davon soll eine Bebauung in der zweiten Reihe zugelassen werden.

Im Bereich zwischen der Reutlinger Straße, In der Raite, dem ehemaligen Bahndamm auf Flst. Nr. 1454 und Spitzwiesenweg besteht ebenfalls an verschiedenen Stellen ein Bedarf, die städtebauliche Ordnung neu zu regeln.

Für das Grundstück Am Kappelbach 16 (Boardinghaus) gab es immer wieder Anfragen zu Nutzungskonzepten oder Nutzungen, die nicht im Interesse der Gemeinde waren (jüngstes Beispiel vom Sommer 2001: eine Spielothek) oder planungsrechtlich wegen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht (auch nicht ausnahmsweise) zugelassen werden konnten (Studentenwohnheim, Altenheim).

Der derzeit noch ansässige Schlossereibetrieb wird auslagern; Ein entsprechender Bauantrag wurde genehmigt. Mit dem Bau des neuen Betriebsgebäudes im Gewerbegebiet „Untere Bäch II“ wurde bereits begonnen. Deshalb war zu überlegen, welche Art der Nutzung sich zukünftig dort entwickeln sollte.

Zwischen dem Holzwerk Stumpp und der Reutlinger Straße verläuft der Leinsbach. Der Gewässerrandstreifen wird weitestgehend durch die Ausweisung einer Fläche für die Wasserwirtschaft gesichert werden. Das gibt den Anliegern Planungssicherheit.

Die Nutzung der Grundstücke des Holzwerks Stumpp beurteilt sich derzeit ausschließlich nach § 34 BauGB. Bei der Größe der Anlage empfehlen sich planungsrechtliche Vorgaben. Zwischen der westlich des ehemaligen Bahndamms bestehenden und geplanten Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung östlich davon müsste eigentlich schützender Abstand von ca. 100 m bestehen. Tatsächlich sind es nur zwischen 40 – 60 m.

Das war Anlass für die Gemeinde, für die beiden benachbarten Plangebiete eine schalltechnische Untersuchung zu veranlassen. Das Ergebnis ist Bestandteil dieser Begründung. Danach liegt ein wesentlicher Teil der Flächen im Plangebiet, für die eine Wohnbaunutzung zugelassen werden soll, in einem Streifen, in dem trotz der großen Nähe zu den gewerblich genutzten Flächen die Schall-Richtwerte eines allgemeinen Wohngebiets nicht oder nur knapp überschritten bzw. gerade erreicht werden. Dort, wo sie erreicht werden, bleiben die errechneten und die gemessenen Werte an der Untergrenze der zulässigen schalltechnischen Anforderungen für ein Mischgebiet.

Da in einem Mischgebiet auch Wohnen erlaubt ist, soll es im Baustreifen in der zweiten Reihe von der Schillerstraße aus gesehen festgesetzt werden. Das sich dort entwickelnde Wohnen muss sich auf eine gewisse Vorbelastung einstellen. Durch die Festlegung einer eingeschränkten Gewerbenutzung kann langfristig eine bessere Nutzungsverträglichkeit erreicht werden.

Eine im September 2001 eingeleitete Änderung des Bebauungsplans „Grund“ (Ausschluss kerngebietstypischer Vergnügungsstätten) wird in diesem Plangebiet weiterverfolgt.

Am 27.09.2001 hat der Gemeinderat für den Bereich „Im Grund – vereinfachte Änderung“ die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und eine Veränderungssperre beschlossen, nachdem für einen Teil des Erdgeschosses des Gebäudes „Am Kappelbach 16“, welches als Boardinghaus genehmigt wurde, eine Nutzungsänderung für die Einrichtung einer Spielothek mit 255 m² beantragt worden war. Diese Spielothek ist eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte, die im GEE nach § 8 Abs. 3 BauNVO 1990 nur in Ausnahmefällen zugelassen werden kann.

Das Grundstück „Am Kappelbach 16“ liegt im Geltungsbereich des noch gültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grund“ aus den Jahr 1973, der mit diesem Verfahren für die Grundstücke Flst. Nr. 1460, 1462, 1462/1, 1462/2, 1470/1, 1470/2, 1471, 5795, 5796/3, 5796/4, und 1965/1 geändert wird.

Der gesamte Bereich zwischen der Schillerstraße und der Reutlinger Straße kann in seiner Entwicklung nicht sich selbst überlassen werden. Die sich dadurch abzeichnenden Zielkonflikte sind offenkundig.

Die Gemeinde hat Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel des Bebauungsplans

Die Gemeinde verfolgt seit mehreren Jahren das städtebauliche Ziel, vorhandene Gewerbeflächen als solche für das produzierende Gewerbe und für Dienstleistungsbetriebe zu erhalten und erforderlichenfalls planungsrechtlich zu sichern. Das Ziel ist im Entwicklungskonzept der Gemeinde festgeschrieben und wird in der Bauleitplanung umgesetzt. Zugleich verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Innerortsbereich städtebaulich zu entwickeln und zu sichern.

Die Bemühungen

- zur Erhaltung von Gewerbebauflächen
- zum Schutz des Innerortsbereichs als Einzelhandelsstandort
- zur Stärkung von Handel und Gewerbe im Ortskern

machen nur dann Sinn, wenn sie konsequent weitergeführt werden.

Diejenigen Flächen, auf denen im Gemeindegebiet von Eningen u.A. Gewerbeansiedlungen noch möglich sind, sind rar. Um diese Flächen auch für diesen Zweck zu sichern, müssen störende Nutzungen ausgeschlossen werden. Voraussetzung ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt. Außerdem muss der Ausschluss anderer Nutzungen im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Die gewerbliche Nutzung soll aber langfristig so gesteuert werden, dass sie mit einer Wohnnutzung, die sich an den Hängen rechts und links der Reutlinger Straße entwickelt hat verträglich bleibt.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in ihren verschiedenen Ausprägungen sind neben ihren Auswirkungen auf das direkte Umfeld (Störung der Wohnruhe, Zunahme des Verkehrs, etc.) besonders durch zu erwartende Agglomerationseffekte auch weitere Negativwirkungen zu befürchten wie „Trading-down“-Effekte, Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes. Diese Negativwirkungen können nur verhindert werden, wenn im in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortskern gelegenen Gewerbegebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Unter dem städtebaurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätte sind als Sammelbegriff Gewerbebetriebe besonderer Art zusammengefasst, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, nicht aber Squash-Hallen, Kegel- oder Bowlingbahnen, Billardcafés oder ähnliches) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstribs einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ - Unterhaltung widmen. Von Bedeutung sind die städtebaulichen Auswirkungen dieser Nutzungen.

Die Gemeinde ist befugt, einen Ausschluss einer bestimmten Nutzung festzusetzen, wenn sie hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann. Im Gemeindegebiet gibt es bereits Gewerbegebiete, die ausschließlich dem produzierenden

und dienstleistenden Gewerbe vorbehalten sind. Dennoch stehen dem Gewerbe nur noch wenige freie Flächen zur Verfügung. Durch den oben genannten „Trading-down“-Effekt können freie Flächen dem produzierenden und dienstleistenden Gewerbe entzogen werden.

Die Gemeinde hält das Ziel „Erhaltung von Gewerbeflächen für das produzierende und dienstleistende Gewerbe“ für sich allein für so wichtig, dass es konsequent weiterverfolgt wird.

Die bereits bebauten Flächen zwischen der Schillerstraße, dem ehemaligen Bahndamm, der Jahnstraße und Spitzwiesenweg sollen erstmals planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei will sich der Bebauungsplan in seiner Regelungstiefe auf das absolut Notwendige beschränken. Der überwiegende Teil des Geländes ist entlang der Schillerstraße bereits überbaut und wird seit bis zu 9 Jahrzehnten bis zu einer Tiefe von 15 –25 m als Wohnbaufläche genutzt. Bei dieser Nutzung soll es auch bleiben.

Auf dem ehemaligen Grundstück Schillerstr. 73 sollen in drei Reihen parallel zur Schillerstraße Familienwohnhäuser entstehen. In der Fortsetzung der Schillerstraße wird die Bebauung in zweiter Reihe zugelassen. Die Erschließung soll von der Schillerstraße aus über private Erschließungswege gelöst werden.

Beim Gebäude „Am Kappelbach 16“, einem seit Jahren im Rohbaustadium verharrenden Boardinghaus - Projekt zeichnet sich eine Nutzung ab, die zwar nicht rein gewerblich im Sinne von Beherbergung ist, aber auch keine reines Wohnen. Als Sonderform des Wohnens soll dort ein Studentenwohnheim entstehen. Die planungsrechtliche Festlegung auf diese eine Nutzung durch die Ausweisung eines Sondergebiets soll helfen, schleichende Nutzungsänderungen in Richtung dauerhaftes Wohnen zu verhindern.

In bestehende und ausgeübte Betriebe will der Bebauungsplan jedoch nicht eingreifen. Bei bestehenden gewerblichen Nutzungen sollen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sein.

Das Plangebiet wird in zwei Zonen aufgeteilt, eine **Wohnzone (WA und MI)** und eine **Gewerbezone (GEE I + II)**. In der Wohnzone soll überwiegend Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig sein, im eingeschränkten Gewerbegebiet alle Nutzungen außer Wohnen und Vergnügungsstätten. Die Gewerbezone umschließt eine Sonderzone für ein Studentenwohnheim. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen langfristig nur noch Betriebe angesiedelt sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieses Ziel wird unterstützt durch die Festlegung von maximal zulässigen Schalleistungspegeln. Deren Obergrenze richtet sich nach den Beurteilungspegeln für ein Mischgebiet.

So wird mittel- und langfristig erreicht, dass die von den Gewerbenutzungen ausgehenden Emissionen und die im allgemeinen Wohngebiet hinzunehmenden Immissionen immer stärker an einander annähern und dass die beiden Nutzungszonen letztlich gegenseitig verträglich werden.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets entlang der Schillerstraße entspricht der seit Jahrzehnten eingeführten Nutzung.

Das im Lageplan dargestellte Mischgebiet (MI) in der zweiten Reihe befindet sich in einer Hanglage. Diese und die einzuhaltenden Abstände zum Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) machen lediglich eine Bebauung mit einem schmalen Streifen möglich, der Baukörper etwa in Wohnhausgröße zulässt. Dieser Baustreifen bildet zusammen mit der Grünfläche „Grünes Band“ auch eine „Pufferfläche“ zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem GEE. Es ist deshalb die innerhalb des Mischgebiets zulässige Gewerbenutzung auf die Besonderheiten dieses Plangebietes abzustellen. Gewerbliche Mischgebietsnutzungen verschiedener Art und diesen vergleichbare Nutzungen für freie Berufe sind vorstellbar und sollen zulässig sein wie beispielsweise: Arzt- und Zahnarztpraxen, Computer-Shop, Software-Entwicklung, Friseursalon, Steuerberater, Blumengeschäft, verwaltende Gewerbebetriebe, Versicherungsbüros, Vermessungsbüro, Vermögensberater, Rechtsanwälte, Masseur / Physiotherapeut, Krankengymnastik, Kosmetikstudio, Grafikdesigner usw. Betriebe, die zur Nachtzeit Immissionen verursachen, scheiden schon aufgrund der allgemeinen Mischgebiets-Definition des § 6 Abs. 1 BauNVO zur Vermeidung von Störungen für benachbartes Wohnen aus. Aufgrund des stark geneigten Geländes, wegen der Wohngebäudezeile an der Schillerstraße und der Zufahrtsverhältnisse müssen auch verkehrintensiv und mit größerem Stellplatzbedarf verbundene Gewerbenutzungen ausscheiden.

Maß der baulichen Nutzung

GEE I + SO:	Übernahme der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Grund“
GEE II:	Übernahme der Festsetzungen aus GEE I
WA:	Entlang der Schillerstraße in 1. Reihe Z=II,;
MI	in 2. Reihe Abstufung zu Z=I; auf die Festlegung von GRZ und GFZ wird verzichtet. Die Begrenzung des Bauvolumens erfolgt über die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Im Wohngebiet sind die Erschließung sowie die Versorgung gesichert. Die Erschließung der zweiten Reihe erfolgt durch private Wohnwege. Für die Entsorgung müssen für jedes Grundstück individuelle Lösungen gefunden werden. Die Eigentümer der Grundstücke Schillerstraße 79 – 95 stehen in Verhandlungen, gemeinsam eine bestehende Abwasserleitung, die an der Südgrenze des Grundstücks „Am Kappelbach 18“ verläuft, zu erneuern und gemeinsam zu nutzen. Die Leitung sollte durch ein Leitungsrecht abgesichert werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung durch bestehende Anlagen gesichert.

6. Grünordnung/Bodenschutz, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen für ein z. T. bereits bestehendes Wohngebiet getroffen. Auszugleichende Eingriffe werden für die Wohnbebauung in der zweiten Reihe der Wohnzone erwartet. Sie sind in Umweltbericht des Ing.büros Waltraud Pustal in der Fassung vom 02.11.2004 bewertet. Rechnerisch wurde ein Ausgleichsbedarf von 0,516 ha ermittelt. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt durch rechtliche Zuordnung aus dem Ökokonto von neu zu pflanzenden Hecken im Rahmen des Heckenkonzeptes „Unterer Lindenhof“ in anrechenbarem Umfang von 0,516 ha. Damit ist ein vollständiger Ausgleich im bau- und naturschutzrechtlichen Sinne gegeben. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Er ist Bestandteil dieser Begründung.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden auszugleichende Eingriffe nicht erwartet.

7. Altlasten

Über Altlasten ist der Gemeinde nichts bekannt.

8. Immissionsbelastungen

Bestandteil dieser Begründung ist die schalltechnische Untersuchung vom März 2006 (4005) des Büros BS Ingenieure in Ludwigsburg. Sie kann im Original bei der Gemeindeverwaltung jederzeit eingesehen oder als pdf-Datei übersandt werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs sowie die der bestehenden gewerblichen Nutzung bestimmt und beurteilt. Als Beurteilungsgrundlage dient die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau und die TA Lärm.

Die im Beiblatt 1 (Mai 1987) zur DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002), „Schallschutz im Städtebau; Grundlage und Hinweise für die Planung“ enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung betragen

a) für Straßenverkehrslärmeinwirkungen

- im Gewerbegebiet am Tag 65 dB(A), in der Nacht 55 dB(A),
- im Allgemeinen Wohngebiet am Tag 55 dB(A), in der Nacht 45 dB(A),

b) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärmeinwirkungen

- im Allgemeinen Wohngebiet am Tag 55 dB(A), in der Nacht 40 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen bezogen werden.

Geräuscheinwirkungen durch Verkehr

Die Berechnungen belegen, dass es durch den Straßenverkehr an der bestehenden und geplanten Bebauung im Bereich westlich des ehemaligen Bahndamms keine relevanten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten sind.

Nach den in der Tabelle in Nr. 4.2.1 der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Berechnungsergebnissen für den Straßenverkehrslärm überschreiten die Verkehrsgeräusche im Bereich westlich des ehemaligen Bahndamms nur am Bezugspunkt „03 EG“ (Schillerstraße 97) die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet um maximal 0,5 dB(A) in der Nachtzeit. Ausweislich der Aussage der Gutachterin in Nr. 4.2.2 der schalltechnischen Untersuchung sind bei diesen geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

An der an der Reutlinger Straße gelegenen Bebauung im Gewerbegebiet (GEE) einschließlich Sondergebiet Studentenwohnheim werden Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt. Dort sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Fassadenabschnitte, an denen Vorkehrungen gegen Außenlärm vorzusehen und nachweislich sind (maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A)), sind in Plan 4005-01 für die schalltechnisch ungünstigste Geschosslage gekennzeichnet.

Auch bei einem eingeschränkten Gewerbegebiet handelt es sich trotz der Beschränkung auf Betriebe und Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stören, rechtlich um ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO. Somit sind für ein solches Gebiet für von außen einwirkende Geräuschimmissionen die Immissionswerte für ein Gewerbegebiet maßgebend.

Stellt man die „Berechnungsergebnisse Verkehr“ (Nr. 4.2.1 der schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure) mit Beurteilungspegel an den der Reutlinger Straße nächstgelegenen Gebäudefassaden bis zu 68 dB(A) tags bzw. bis zu 58 dB(A) nachts den schalltechnischen Orientierungswerten für ein Gewerbegebiet gegenüber, so ergeben sich nur noch Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) am Tag und in der Nacht im Bereich des Bezugspunktes 10 (Büro Holzwerk).

Geräuscheinwirkungen durch das bestehende Gewerbe

Im Bereich westlich des ehemaligen Bahndamms sind im Bestand Geräuscheinwirkungen von den angrenzenden bestehenden Gewerbebetrieben vorhanden. Maßgebend sind dabei die Geräuschemissionen des Achalm-Centers, der PitPat-Anlage, des Hotels, der Bootswerkstatt und des Holzwerks. Der Schlossereibetrieb wird mit seiner derzeitigen Nutzung nicht berücksichtigt, da dieser in naher Zukunft verlegt wird. Auf der Grundstücksfläche wurde bei den Berechnungen eine Flächenschallquelle mit der zukünftig zulässigen maximalen Schallabstrahlung von 55 dB(A)/m² tags und 40 dB(A)/m² nachts berücksichtigt. Weitere bestehende geräuschintensive Betriebe sind in unmittelbarer Nachbarschaft nicht angesiedelt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass für die gewählten Emissionsansätze die schalltechnischen Anforderungen an allen Bezugspunkten im Wohn- und Mischgebiet eingehalten werden können. Die Anforderungen der TA Lärm bezüglich einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen werden sowohl im Zeitbereich tags als auch nachts eingehalten.

Die Ergebnisse zeigen auch, dass im Bereich des Achalm-Centers im Zeitbereich nachts keine Reserven vorhanden sind. D. h., dass bei einer intensiveren Nutzung des Achalm-Centers im Zeitbereich nachts Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm nicht auszuschließen sind.

Geräuscheinwirkungen durch die geplante Gewerbezone

Durch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ist langfristig nur eine Schallabstrahlung zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Dies entspricht einem maximalen Flächenschallpegel von $L_w'' = 55$ dB(A)/m² tags bzw. $L_w'' = 40$ dB(A)/m² nachts. Dadurch können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zukünftig innerhalb und außerhalb eingehalten und gegenüber den heutigen reduziert werden.

Die zu kontingentierenden Flächen mit den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln sind im Plan 4005-02 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

Insgesamt kann festgehalten werden, die schalltechnischen Anforderungen an allen Bezugspunkten eingehalten werden können

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan „Schillerstraße/Reutlinger Straße“ gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Aufgestellt: 18.08.2005/01.03.2006/06.06.06
Gemeinde Eningen u. A.
Ortsbauamt

Ausgefertigt:
Eningen u. A., den 07.07.2006

Krug
Bürgermeisterin