

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Feuerwehr Neustadt“

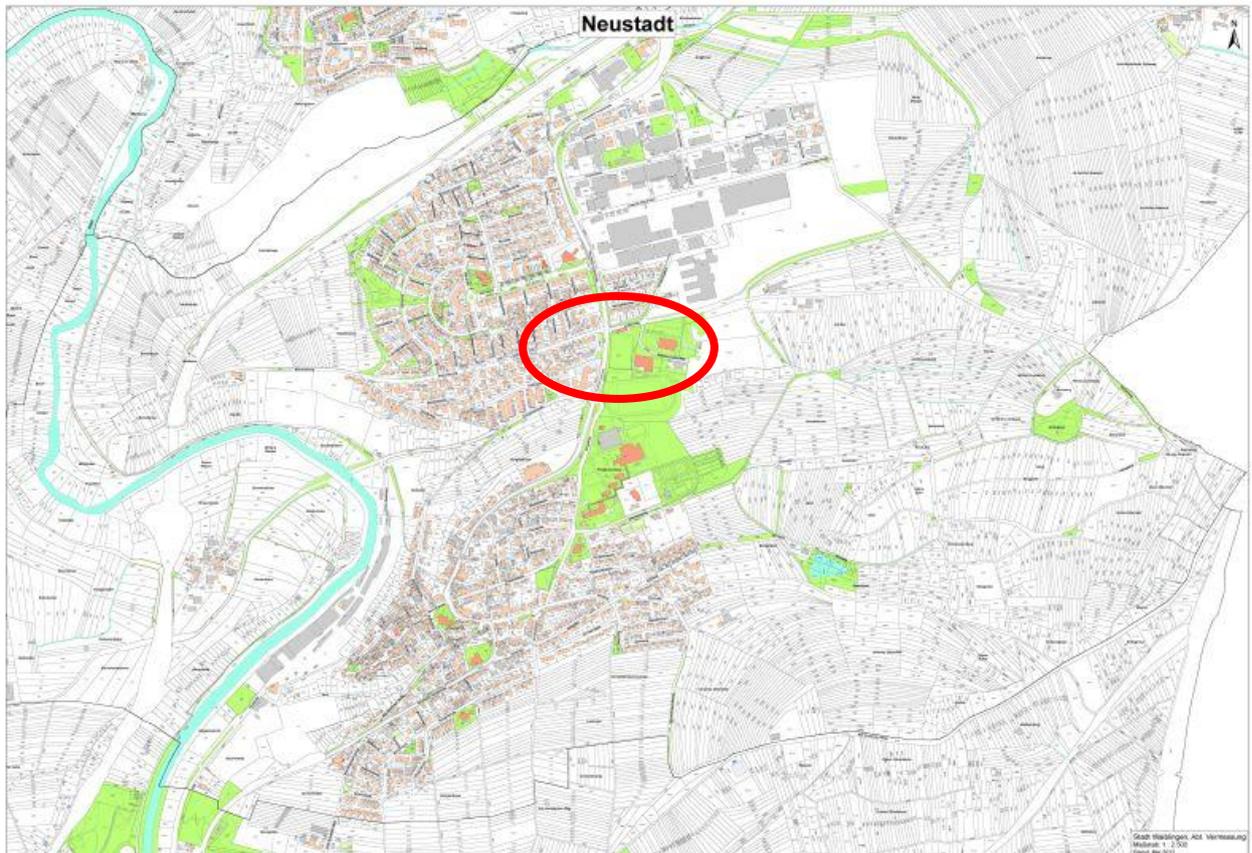
begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch den Schärisweg
- im Osten durch Wilhelm-Läpple-Weg und dessen Verlängerung an der östliche Grenze zum Flurstück 2638 in südlicher Richtung
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 2638 und deren Verlängerung bis zur Neustadter Hauptstraße
- im Westen durch die Neustadter Hauptstraße

Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Planbereich 52, Gemarkung Neustadt Begründung

Stand 14.08.2013



Kartenausschnitt

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass
2. Städtebauliche Ausgangssituation
3. Städtebauliche Konzeption
4. Planungsrechtliche Festsetzungen
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Bodenordnung
7. Flächenbilanz

Verzeichnis der Anlagen

Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Büro VisualÖkologie,
Esslingen vom 19.05.2012

Machbarkeitsstudie zur Verkehrserschließung, Karajan Ingenieure Stuttgart
vom Dezember 2008

Schallimmissionsprognose für die Planung eines Feuerwehrhauses
in Waiblingen-Neustadt, TÜV Süd, Industrie Service
vom 14.06.2012, Projekt-Nr. 1900092

Gutachten über die orientierende Altlasten- und Baugrunderkundung auf dem
Gelände Hauptstraße / Schärisweg in Waiblingen Neustadt, TÜV Süddeutschland vom
09.09.2003, Projekt-Nr. 03/305602

Bericht, Fortschreibung der orientierenden Baugrunderkundung auf dem
Gelände Hauptstraße / Schärisweg, (Flst. 2638) in Waiblingen Neustadt, TÜV Süd,
Industrie Service vom 07.11.2008, Projekt-Nr. 1216149

1. Planungsanlass

1.1 Planungsanlass / öffentliches Interesse

Es besteht dringlicher Handlungsbedarf, die räumlichen Bedingungen der Feuerwehr in Neustadt zu verbessern. Die gegenwärtige Unterbringung im Rathaus genügt nicht den Erfordernissen der Unterbringung der Feuerwehr. Für die Einsatzkräfte sind keine Umkleiden vorhanden. Die Beengtheit der Garagenplätze und schlechte räumliche Verhältnisse für das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge sowie der Mangel an Stellflächen für Fahrzeuge der Einsatzkräfte wirken sich nachteilig auf die zu realisierenden Einsatzzeiten aus. Am gegenwärtigen Standort werden die geltenden Unfallverhütungsvorschriften nicht eingehalten.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 15.11.2012 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Neustadt“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend § 13 a Bau GB als Bebauungsplan im Innenbereich. Die Voraussetzungen zur Aufstellung nach § 13 a sind gegeben.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche / Sportfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Richtigstellung an die aktuellen Planerfordernisse angepasst.

1.4 Rechtszustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Neustadt“ liegt größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches des seit 20.03.1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Scheuerle / Scheuerlesäcker“, 52/27. Teilbereiche der mit diesem Bebauungsplan zu überplanenden Flächen sind bisher nicht beplant.

Nicht beplant sind bisher:

- der nördliche Teilbereich des Flurstücks 2638
- das Teilflurstück 460/13

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bebauungsplan „Scheuerle / Scheuerlesäcker“, 52/27 zu ändern und im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Neustadt“ aufzuheben.

1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

begrenzt wird der Geltungsbereich:

im Norden
im Osten

durch den Schärisweg
durch Wilhelm-Läpple-Weg und dessen Verlängerung
an der östliche Grenze zum Flurstück 2638 in
südlicher Richtung

im Süden	durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 2638 und deren Verlängerung bis zur Neustadter Hauptstraße
im Westen	durch die Neustadter Hauptstraße

Folgendes Flurstück der Gemarkung Neustadt befindet sich vollständig innerhalb des Planungsgebietes:

Flst. 2638

Folgendes Flurstück der Gemarkung Neustadt befindet sich teilweise innerhalb des Planungsgebietes:

Flst. 460/30

Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Vorhandene Nutzung

Das Gelände „Hartplatz“ Gemarkung Neustadt, Flurstück 2638 Neustadter Straße / Schärisweg / Wilhelm-Läpple-Weg wird als Sportplatz genutzt. Der Hartplatz ist als Sportfläche verzichtbar und steht für eine Bebauung zur Verfügung. Die auf dem Gelände befindliche Multisportarena soll erhalten werden.

2.2 Geländeform und Topographie

Das Gelände liegt an einem Südhang und ist im Inneren durch seine bisherige Nutzung als Hartplatz eben. An den Rändern sind bewachsene Böschungen vorhanden. Es liegt eine orientierende Baugrunduntersuchung vor.

2.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

An der westlichen Grenze des Plangebiets parallel zur K 1909 (Neustadter Hauptstraße) und an der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich Leitungen der Stadtwerke Waiblingen (Gas, Wasser, Elektro,) und Leitungen des Eigenbetrieb Stadtentwässerung. Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom sind ebenfalls vorhanden. Im Planungsgebiet können sich weitere Leitungen befinden. Im Rahmen weiterer Planungsphasen ist das Vorhandensein weiteren Leitungsbestandes zu prüfen.

2.4 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet liegt direkt an die K 1909 (Neustadter Hauptstraße). Die Erschließung des Standortes der Feuerwehr kann von der K1909 erfolgen. Im Norden grenzt der Schärisweg an, von dem das vorhandene Handharmonikaheim erschlossen wird. Im Osten grenzt der Wilhelm-Läpple-Weg und dessen südlich Verlängerung an. Von hier ist eine fußläufige Erschließung des Planungsgebietes möglich.

Das Planungsgebiet ist an die Buslinie 201 auf der Neustadter Hauptstraße angebunden. Die S-Bahnlinie 3, Haltestelle Neustadt / Hohenacker ist ca. 1 km entfernt.

3. Städtebauliche Konzeption

Wegen der unmittelbaren Auswirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Siedlungsareals ist die städtebauliche Einbindung der Neubebauung besonders zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wurde ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung in der Zeit von Dezember 2012 bis März 2013 durchgeführt.

In der Sitzung der Jury am 09.04.2013 wurde der, dem Bebauungsplan zugrunde liegende Beitrag der Mehrfachbeauftragung für die weitere Bearbeitung und Realisierung empfohlen.

Entsprechend der Entwurfslösung des Wettbewerbspreisträgers wird das Baufenster für das Feuerwehrgebäude an der nord-östlichen Ecke des Grundstücks des bisherigen Hartplatzes südlich des Handharmonikaheims ausgewiesen. Damit wird dem Wettbewerbsvorschlag gefolgt, ein frei gruppiertes Ensemble mit den im Umfeld befindlichen Gebäuden der Gemeindehalle und der Schwimmhalle herzustellen. Das Feuerwehrgebäude soll durch die Wahl dieses Standortes wie die anderen Solitärgebäude locker in das durch Grün geprägte Siedlungsareal eingefügt werden

Die Positionierung des Feuerwehrgebäudes ermöglicht eine optimale Nutzung der Höhenverhältnisse zur Herstellung der Ein- und Ausfahrten für die Einsatzfahrzeuge und die Rettungskräfte.

In Süden des Planungsgebietes werden die Stellflächen für die Einsatzkräfte und Nutzer des Gebäudes vorgesehen. Zur Reduzierung der Versiegelung sind die Stellflächen versickerungsfähig herzustellen. Die Eingrünung der Stellflächen ist vorgesehen.

3.1 Baustruktur/ städtebauliche Einbindung

Eine kompakte Bebauung ermöglicht die Umsetzung aller funktionalen Anforderungen entsprechend dem benötigten Raumprogramm. Im Feuerwehrhaus sollen u.a. neben der Fahrzeughalle den notwendigen Lager, Funk- und Kommunikationsräume, PSA-Ablagen, Umkleiden und Sanitärräumen sowie Schulungsräume untergebracht werden.

Die Multisportarena im Südosten des Plangebietes wird integriert.

3.2 Grünkonzept

Die Eingriffe in die Böschungen und die zu schützenden Grünstrukturen in den Randbereichen des Planungsgebietes werden auf ein Minimum reduziert. So wird das Sondergebiet „Feuerwehrhaus Neustadt“ optimal in die vorhandene Grünstruktur integriert. Der Parkplatz für die PKW der Einsatzkräfte und die Nutzer des Schulungsraumes wird mit Bäumen bepflanzt (6 Stellflächen ein Baum). Die Stellflächen werden wasserdurchlässig gestaltet.

Die Dachflächen der Gebäude mit Flachdächern sind min. zu 50% extensiv zu begrünen.

3.3 Nutzung

Das Sondergebiet wird für die Feuerwehr Neustadt mit dem erforderlichen Raumprogramm und ergänzenden Schulungs- und Vereinsräumen entwickelt. Die Vereinsnutzung wird im Planungsgebiet weiter gesichert. Die Multisportarena wird erhalten.

3.4 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung wurde in einer Machbarkeitsstudie überprüft. Die ausgewiesene Vorzugsvariante wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Verkehrserschließung für Einsatzkräfte und für Einsatzfahrzeuge erfolgt von der Neustadter Hauptstraße. So können optimale Bedingungen für das Ein- und Ausfahren der Einsatzfahrzeuge und das getrennte An- und Abfahren der Einsatzkräfte organisiert werden. Gegenseitige Behinderungen können weitgehend vermieden werden.

Südlich des Baufensters und der Aufstellflächen für Einsatzfahrzeuge werden die Stellflächen für die PKW der Einsatzkräfte und Nutzer des Schulungsraumes sowie Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen.

Vom Wilhelm-Läpple-Weg kann eine fußläufige Anbindung des Sondergebietes an das SO FW hergestellt werden.

3.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erreichbarkeit des ÖPNV (Bus 201 und S-Bahn, Linie 3, bleibt wie vorhanden erhalten. Die Buslinie 201 fährt durchschnittlich im Takt von 20 min.

3.6 Natur- und Umweltschutz

Der Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Neustadt“ wurde bisher als Hartplatz 7 Sportplatz genutzt. Eine Teilfläche wird durch die Multisportarena eingenommen.

Zur Neustadter Straße, nach Süden und auch nach Osten sind Böschungen vorhanden, die dicht mit Gehölzen bestockt sind. Im Großen und Ganzen handelt es sich dabei um eine relativ naturnahe Artenzusammensetzung.

Das Gebiet wurde in 2 Begehungen im April und Mai 2012 insbesondere hinsichtlich des Brutvogelbestandes näher erkundet. Dabei wurde auch auf das Vorkommen von anderen Tierarten geachtet, die nach FFH-Richtlinie einer besonderen Schutzbedürftigkeit unterliegen.

In der artenschutzrechtlichen Stellungnahme wird für Säuger, Vögel, Reptilien, Amphibien, Insekten und Pflanzen festgestellt, dass Tatbestände nach § 44 Abs.1 (Verbotstatbestände) ausgeschlossen sind.

Es sind keine CEF-Maßnahmen oder anderweitige Schutzmaßnahmen erforderlich. Das Vorhaben ist bzgl. der FFH-Richtlinie konfliktfrei umzusetzen. Es sollte jedoch eine Verpflanzung der Orchideen „Weißen Waldvögelein“ (*Cephalanthera damasonium*) in Erwägung gezogen werden. Der Schutz der Pflanzen soll vor Ort in den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen und ist insbesondere während der Bauzeit erforderlich. Ist ein Erhalt an den Befundstandorten nicht realisierbar, sollen die Möglichkeiten einer Verpflanzung geprüft werden. In der Nähe

befindliche Standorte mit gleichen oder ähnlichen Standortbedingungen sind vorhanden und sollen bevorzugt werden.

3.7 Ver- und Entsorgung

Für den Leitungsbestand sind Leitungsrechte soweit die Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, einzutragen.

Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind soweit sie zu erhalten sind zu schützen oder ggf. in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen unzuverlegen. Nicht benötigte Leitungen sind zurück zu bauen. Im Rahmen weitere Baumaßnahmen sind die notwendigen Genehmigungen von den Versorgungsunternehmen einzuholen.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes an der Neustadter Hauptstraße ermöglicht die Nutzung der dort vorhandenen technischen Infrastruktur und die Anbindung des Standortes an die vorhandenen Versorgungsnetze. Die Einleitung der nicht versickerungsfähigen Oberflächenwasser erfolgt in ein Trennsystem.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt nach § 11 Abs. 1 BauNVO. Das Sondergebiet „Feuerwehrhaus Neustadt“ (SO FW) dient der Entwicklung eines neuen Standortes für die Feuerwehr der Ortschaft Neustadt.

Die erforderlichen Nutzungen der Feuerwehr wurden mit einem Raumprogramm ermittelt. Schulungsräume und Räume für die Vereinsnutzung ergänzen das Raumprogramm.

Weiterhin sind im Planungsgebiet Gebäude für die Vereinsnutzung zulässig.

Die Multisportarena wird erhalten und im Bebauungsplan als Sport und Spielfläche festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die überbaubare Grundstücksfläche und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist im Sondergebiet SO FW gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO mit max. GRZ = 0,8 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der zu begrünenden Dachflächen, der Pflanzgebote und der Versickerungsfähigkeit von Stellplatz- und Wegebefestigungen soll der Versiegelungsgrad möglichst begrenzt werden.

4.3 Höhe der baulichen Anlagen

Um die Einbindung der Bebauung im Ensemble der Solitärgebäude sicherzustellen, werden die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt.

Zur harmonischen Einfügung der Gebäude werden für die technischen Aufbauten und für Solaranlagen die maximalen Höhen und ihr Abstand zum Dachrand festgesetzt.

4.4 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) festgesetzt. Somit werden die für die vorgesehenen Nutzungen notwendigen Gebäudelängen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten. Mit der Anordnung und Größe der Baufenster wird das städtebauliche Konzept gesichert.

4.6 Stellung der baulichen Anlagen

Zulässige Satteldächer und Flachdächer im nördlichen Baufenster sollen die Flexibilität für eine Bebauung im Zusammenhang der nördlich angrenzenden Siedlung oder mit dem Feuerwehrhaus ermöglichen.

Mit der Festsetzung von Flachdächern für das Feuerwehrhaus soll auf die Solitärgebäude im Umfeld eingegangen werden. Es wird damit der dem Vorschlag des Wettbewerbsergebnisses gefolgt.

4.7 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die Versiegelung des Gebietes auf ein notwendiges Maß zu begrenzen.

4.8 Flächen für Nebenanlagen

Die zulässigen Nebenanlagen unterstützen die Ziele der Planung im SO FW. Es wird mit der Regelung der Zulässigkeit einer geordneten Nutzung und Gestaltung der stadtbildwirksamen Freiflächen des Plangebiets Rechnung getragen.

Die Stadt Waiblingen hat bereits bei der Aufstellung des Stadtentwicklungsplanes (STEP 2020, in den Jahren 2003 bis 2006) 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 Bebauungsplanes darauf geachtet, dass unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, insbesondere die solare Nutzung von Dachflächen möglich ist (Ausrichtung, Dachneigung, Begrenzung Dachaufbauten).

Die Stadt Waiblingen will dafür Sorge tragen, dass Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien gebaut werden. Dies soll sich auch im Stadtbild niederschlagen. Deshalb ist festgesetzt, dass im SO (FW) Dachflächen mindestens zu 50 % mit Solaranlagen zu versehen sind.

Somit wird dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen.

Der Bauherr muss seine Solaranlage nicht selber bauen. Er kann diese auch durch einen Dritten realisieren lassen. Die Stadt Waiblingen hat schon im Jahr 2006 eine Solardachinitiative ins Leben gerufen.

4.9 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür vorgesehenen mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellflächen sind für Einsatzkräfte der Feuerwehr und bei Nutzung der Schulungsräume für PKW erforderlich. Garagen sind aus städtebaulichen Gründen im gesamten Geltungsbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Es werden Stellflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr „St Einsatzfahrzeuge“ ausgewiesen. Diese sind zur Vorbereitung der Einsatzbereitschaft der Feuerwehr und zur Nachbereitung der Einsätze erforderlich.

Am Schärisweg werden bereits vorhandene Stellflächen gesichert.

4.10 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen

Die Neustadter Hauptstraße ist zur Erschließung des Sondergebietes Feuerwehr - SO FW erforderlich.

Ein- und Ausfahrtsbereiche werden getrennt voneinander festgesetzt, so dass eine Behinderung zwischen Einsatzfahrzeugen und an- und abfahrenden Einsatzkräften weitgehend ausgeschlossen wird. Zwischen den zwei Ein- und Ausfahrtsbereichen wird ein Teilabschnitt, in dem sich keine Ein- und Ausfahrt befindet festgesetzt.

An der Neustadter Hauptstraße wird eine Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird die bereits vorhandene Gehbahn als öffentliche Verkehrsfläche bis zu einer Breite von 2,0 m gesichert.

Die Bebauung im nördlichen Baufenster (Handharmonikaheim) wird weiterhin vom angrenzenden Schärisweg erschlossen.

4.11 Versorgungsflächen

Innerhalb des Planungsgebietes ist eine Versorgungsanlage zur Versorgung mit Gas vorgesehen. Innerhalb der SO-Flächen sind auch andere Versorgungsanlagen ausnahmsweise zulässig.

4.12 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Baugebiete anfallende Niederschlagswasser von Straßen, Stellflächen, Wegen (ausgenommen Fahrgassen und Aufstellflächen für Einsatzfahrzeuge) und Dachflächen soll zurückgehalten und soweit die geologischen Verhältnisse dies ermöglichen, versickert und verdunstet werden. Damit wird ein Beitrag zur naturnahen Ableitung von

Oberflächenwasser geleistet. Die Begrünung der Flachdächer dient ebenfalls zur Verdunstung und regulierten Ableitung von Regenwasser.

Auf Grund der zu erwartenden geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens wird in der orientierenden Baugrunduntersuchung empfohlen ein Konzept zur Regenwasserbehandlung zu entwickeln. Die örtlichen Verhältnisse machen es erforderlich, dass Oberflächenwasser, die nicht versickert oder verdunstet werden können in das vorhandene Trennsystem abgeleitet werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Flächen für die Abfallbeseitigung unterstützt die geordnete städtebauliche Entwicklung im SO.

4.13 Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SO FW befindliche Leitungen von Versorgungsunternehmen und des Eigenbetriebes Stadtentwässerung. Soweit Leitungen nicht im Rahmen der Baumaßnahmen umverlegt werden müssen oder aufgrund geänderter Nutzung aufgegeben werden können, sind Leitungsrechte erforderlich.

4.14 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Dachbegrünung, Pflanzgebote

Auf den öffentlichen Grünflächen an der K1909 (Neustadter Hauptstraße), am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches und im nördlichen Planungsgebiet um das derzeitige Handharmonikaheim sind Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Bepflanzung soll erhalten und insbesondere in der Bauphase geschützt werden. Werden Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen erforderlich, soll bevorzugt autochthones Material verwendet werden.

Weiterhin ist zur Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Reduzierung der Aufheizung versiegelter Flächen (Kleinklima) auf Parkierungsflächen je 6 Stellplätze mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die Pflanzgebote für Einzelbäume bewirken eine Durchgrünung des Plangebiets, sie sind sowohl aus städtebaulichen als auch aus ökologischen Gründen festgesetzt.

Des Weiteren ist eine Begrünung der Dachflächen und der unbebauten Grundstücksflächen vorzusehen, die nicht für Stellflächen, Fahrgassen, Aufstellflächen der Einsatzfahrzeuge und für Übungsflächen der Feuerwehr benötigt werden. Die Begrünung unbebauter Grundstücksflächen wird aus städtebaulichen und ökologischen Gründen festgesetzt.

Die Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Luftverhältnisse, den Wasserhaushalt und das Klima aus (Sauerstoffversorgung, Luftreinhaltung, Temperatenausgleich, Wasserrückhaltung, Verdunstung, Abflussverzögerung). Die Dachbegrünung ist ein Mittel zur Reduzierung der durch die Bodenversiegelung entstehenden Defizite.

4.15 Flächen für Stützmauern

Stützmauern sind ausnahmsweise zulässig um im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens eine optimale Flächenausnutzung zu gewährleisten.

4.16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen trägt zur optimalen städtebaulichen Einordnung in das Gelände bei uns soll unnatürliche Geländemodulationen ausschließen.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Bauliche Anlagen

Die gestalterischen Festsetzungen werden im Rahmen einer Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO definiert, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt wird. Diese Festsetzungen tragen zur Gewährleistung der wünschenswerten Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei.

Im Plangebiet sind die Neubauten der Feuerwehr mit Flachdach auszuführen. Die Dachform wurde gewählt, um ein möglichst kompaktes Erscheinungsbild der Baukörper zu erreichen und um mit den umliegenden Solitärgebäuden ein Ensemble von Gebäuden zu bilden.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den baulichen Anlagen bestimmen näher die bauliche Ausbildung der Gebäude und deren Gestaltung. Insbesondere sind dabei Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, die Installation von Solaranlagen sowie der Fassaden und deren Gestaltung getroffen.

5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt im Planungsgebiet nur eine untergeordnete Rolle zu. Daher ist eine Beschränkung von Werbeanlagen auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit ausreichend. Beeinträchtigungen und störende Häufung sollen aus ortsgestalterischen Gründen ausgeschlossen werden.

Fremdwerbung würde dem Charakter des Gebietes widersprechen und kann nachteilige Wirkung auf die Hauptnutzung des Sondergebietes Feuerwehrhauses (SO FW) haben.

5.3 Weitere örtliche Bauvorschriften

Weitere örtliche Bauvorschriften zu den Stellflächen, der Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen bei Stellflächen und Wegen, zur Abschirmung von beweglichen Abfallbehältern, sowie Einfriedungen werden zum Erreichen der städtebaulichen Ziel für das SO FW erlassen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und ein anspruchsvolles Siedlungsbild gewährleisten. Neben der städtebaulichen Gestaltung soll mit diesen Festsetzungen einer hohen Bodenversiegelung entgegengewirkt werden.

6. Bodenordnung

Für die betroffenen Flächen des SO FW ist eine Bodenordnung nicht erforderlich. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Waiblingen, Waiblingen-Neustadt.

7. Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet ges.	ca. 6946,0 m²	100,0 %
Sondergebiet Feuerwehr (SO FW)	ca. 4.972,0 m ²	ca. 72,0 %
davon überbaubare Flächen	ca. 1.713,0 m ²	ca. 34,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 170,0 m ²	ca. 2,0 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.803,0 m ²	ca. 26,0 %
davon Sport- und Spielflächen	ca. 550,0 m ²	ca.30,5 %

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 14.08.2013

gez. Priebe

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