

Stadt Weil der Stadt
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Südlich der Schwarzwaldstraße I“

Textteil, Stand 26.10.2018

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Südlich der Schwarzwaldstraße I“

Auftraggeber:

Stadt Weil der Stadt

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz – Elsas – Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2199
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 26.10.2018

Inhalt

I	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1	Art der baulichen Nutzung	5
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA 1-2)	5
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Grundflächenzahl	6
2.2	Vollgeschosse	6
2.3	Höhe der baulichen Anlagen	6
2.3.1	Bezugshöhe BZH	6
2.3.2	Maximale Gebäudehöhe (GH_{max})	6
2.3.3	Traufhöhe (TH_{min}/TH_{max})	6
3	Bauweise	7
4	Überbaubare Grundstücksfläche	7
5	Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen	7
6	Flächen für offene Stellplätze	7
7	Nebenanlagen	8
8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
10	Versorgungsflächen	8
11	Grünordnung	8
11.1	Grünflächen	8
11.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Artenschutzrechtlicher Ausgleich	9
11.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
11.2.2	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	9
11.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	10
11.4	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
12	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11
13	Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	11
II.	Örtliche Bauvorschriften	11
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	11
1.1	Dachform/ -neigung	11
1.2	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Nutzung Sonnenenergie	12
1.3	Dachdeckung	12
2	Werbeanlagen	12
3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	12
4	Grundstückseinfriedungen, Stützmauern, Geländeversprünge	12
4.1	Grundstückseinfriedungen	12
4.2	Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierung, Stützmauern	13
5	Stellplatzverpflichtung	13

6	Außenantennen.....	13
7	Freileitungen.....	14
8	Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung.....	14
9	Ordnungswidrigkeiten.....	14
III.	Nachrichtliche Übernahme.....	15
1	Denkmalschutz Bodenfunde.....	15
2	Lärmschutzbereich Flughafen.....	15
2.1	Bauschutzbereich.....	15
2.2	Lärmschutz.....	15
3	Bodenschutz.....	15
IV.	Hinweise.....	16
1	Bodenbelastungen.....	16
2	Erschließen von Grundwasser.....	16
3	Pflanzliste.....	17
4	Maßnahmen gegen Vogelschlag.....	18
V.	Aufstellung:.....	19

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung -BauNVO- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1-2)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 1- 3 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 – 3):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig sind

(§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

2.2 Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Die in der Nutzungsschablone eingetragene max. Anzahl von zwei Vollgeschossen darf nicht überschritten werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen werden für die unterschiedlich zulässigen Dachformen wie folgt definiert:

6

2.3.1 Bezugshöhe BZH

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Die Höhenlage der Gebäude ist durch Eintrag von Bezugshöhen (BZH) im Lageplan festgesetzt und bezieht sich auf NN-Höhen im neuen System. Sind für Baugrundstücke aufgrund des Grundstückszuschnitts unterschiedliche Bezugshöhen definiert, ist die maßgebliche BZH entsprechend den überbauten Grundstücksflächen anteilmäßig zu mitteln.

2.3.2 Maximale Gebäudehöhe (GH_{\max})

GH_{\max} = maximal zulässige Gebäudehöhe.

Die maximalen Gebäudehöhen sind als Höchstmaße in Metern über der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Attika bei Flachdächern (FD) bzw. First beim Sattel-, Zelt- und Pultdach jeweils einschließlich aller Unterformen festgesetzt.

Sie beträgt 7,0 m für Flachdächer, 8,0 m für Pultdächer und 9,0 m beim Sattel- bzw. Zelt Dach.

2.3.3 Traufhöhe (TH_{\min}/TH_{\max})

TH_{\min} = mindestens zu erreichende Traufhöhe.

Die Traufhöhe ist als Mindestmaß (TH_{\min}) über der Bezugshöhe (BZH) bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgesetzt und beträgt 4,5 m.

Die Traufhöhe ist als Höchstmaß (TH_{max}) über der Bezugshöhe (BZH) bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgesetzt und beträgt 6,0 m.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise jedoch mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 25,0 m.

WA 1: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten.

WA 2: Zulässig sind Einzel- / Doppel- und Reihenhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten

4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Baugrenzen.

Unterirdische bauliche Anlagen, sofern diese die Maße von untergeordneten Bauteilen nach § 23 BauNVO überschreiten sind mit mindestens 0,6 m Erde zu überdecken.

7

5 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 und 6 BauNVO)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den Baugebietsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

6 Flächen für offene Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 und 6 BauNVO)

Offene oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB sind gemäß § 23 Abs. 5 ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern diese Nebenanlagen Gebäude (z. B. Geschirrhütten, Gewächshäuser) sind, ist auf jedem Grundstück nur ein Gebäude bis max. 25 cbm umbauten Raumes zulässig.

8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Verkehrsfläche mit Gehweg.
- Wirtschaftsweg (WW).

9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

8

10 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Trafostation.

11 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 a und b BauGB)

11.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

Öffentliche Grünfläche: Grünanlage mit Spielplatz.

Private Grünfläche: Hausgarten mit Obstbäumen.

11.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Artenschutzrechtlicher Ausgleich

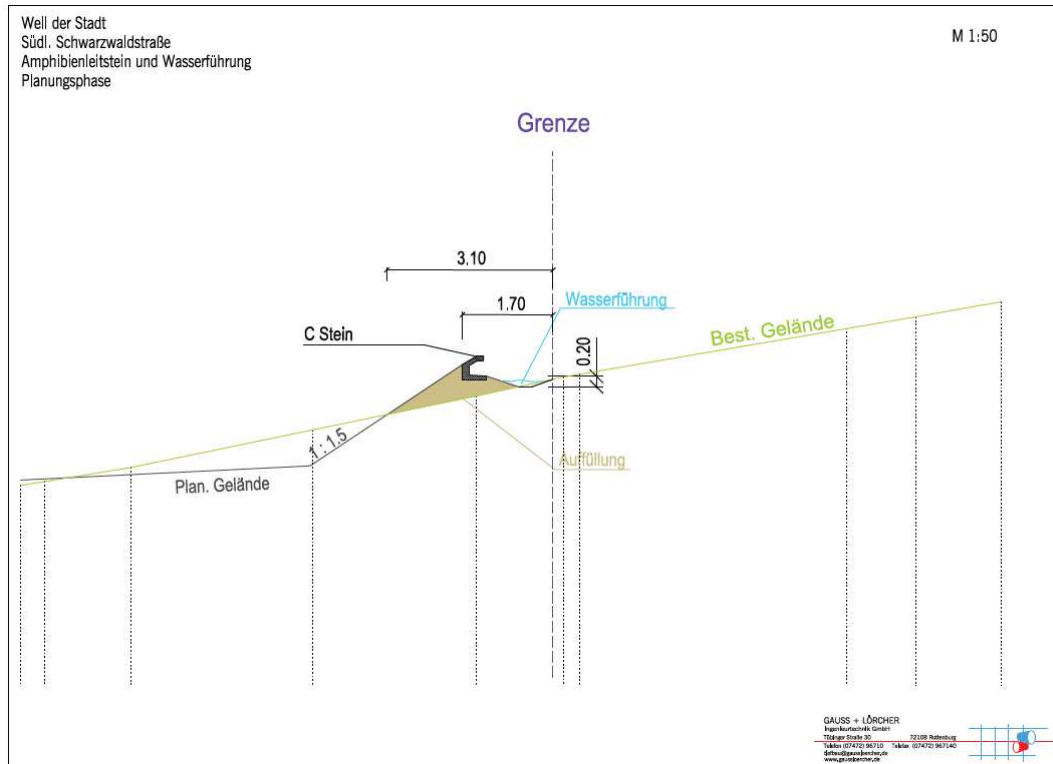
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

11.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Siehe Einzeichnungen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Starkregenschutz und Amphibienleitsystem. Die Anlagen sind entlang der südlichen Plangebietsgrenze auf den Baugrundstücken in einer Tiefe von 1 m zu dulden.
- Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. durch unversiegeltes Pflaster in Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterassen). Die Entwässerung der Stellplätze ist gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen abzugrenzen.
- Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.
- Die Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Für die Außenbeleuchtung sind im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.
- Die als Grünflächen (öffentlich und privat) festgesetzten Bereiche dürfen im Zuge der Baumaßnahmen nicht befahren und als Lagerflächen oder für die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden.
- Durch den Baustellenbetrieb verdichtete nicht bebaute Böden auf den Baugrundstücken sind fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit mindestens 20 cm humoser Oberboden anzudecken.

11.2.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Die Rodung von Gehölzen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September verboten. Auch außerhalb dieses Zeitraums sind Bäume mit einem Stammumfang über 100 cm und sichtbaren Höhlen auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen, die ggf. fachmännisch geborgen werden müssen.
- Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Starkregenschutz und Amphibienleitsystem entsprechend der nachstehenden Skizze ist auf den Grundstücken zu dulden.



11.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Auf den Baugrundstücken, die größer als 250 m² sind, ist jeweils ein Laubbaum der Pflanzliste Ziffer IV 3 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust entsprechend zu ersetzen.
- Auf der öffentlichen Grünfläche sind vier Laubbäume der Pflanzliste Ziffer IV 3 oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust entsprechend zu ersetzen.

11.4. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Flächen für den dauerhaften Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Vegetation und die Trockenmauer auf der privaten Grünfläche sind zu erhalten, die Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen, abgängige Obstbäume sind ggf. als hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

Leitungsrecht (LR) zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Hinterliegergrundstücke.

13 Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randbefassungen mit Hinterbeton und Mastfundamente sind, soweit sie zur Herstellung von Straßen, Wegen und deren Beleuchtung erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu einer Tiefe von 1,0 m zu dulden.

Unterirdische Stützbauwerke sowie Randbefassungen mit Hinterbeton entlang der Grundstücksgrenze sind in einer Breite von 0,3 m und in einer Tiefe von 1,0 m zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 606) und Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 08.03.2018 (GBl. S. 64, 73)

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform/ -neigung

Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Es sind geneigte Dächer (Sattel-, Zelt, und Pultdächer jeweils einschließlich aller Unterformen) und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 35° 0° -35° zulässig.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Nutzung Sonnenenergie

Technische Anlagen zur Energiegewinnung sind aufzulegen und dürfen nicht aufgeständert werden.

1.3 Dachdeckung

- Bei nicht zu begrünenden Dächern gilt: Es sind nur Eindeckungen mit Betonstein und Tonziegel zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung ist in roten, braunen und anthrazit Farbtönen zu wählen. Es dürfen nur nichtglänzende Materialien verwendet werden. Davon ausgenommen sind Wintergärten, untergeordnete Nebenanlagen und Solaranlagen.
- Nicht beschichtete kupfer-, zink- oder bleierne Bauteile auf den Dächern (Regenrinnen, Blechverwahrungen etc.) sind wegen des Eintrags von Schwermetallen in das Gewässer nicht zulässig.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen sind abweichend vom dem Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO (Verfahrensfreie Vorhaben) nur bis zu einer Ansichtsfläche von 0,5 m² und nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Je Grundstück ist pro gewerbliche Nutzungseinheit an der Stätte der Leistung nur eine Werbeanlage an der Fassade des Gebäudes zulässig.
- Werbeanlagen mit bewegtem Licht und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

12

3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Erschließungsflächen genutzt werden, als begrünte Freiflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Begrünung ist mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden entsprechend der Pflanzliste Ziffer IV 3 herzustellen.

4 Grundstückseinfriedungen, Stützmauern, Geländeversprünge

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

4.1 Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten; Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Es sind nur offene Einfriedungen (Hecken, Zäune) zulässig. Die Verwendung

von Mauern, optisch undurchlässigen Gittern und Zäunen, Sichtschutzwänden sowie von Stacheldraht oder ähnlichen Materialien ist nicht gestattet.

Die privatrechtlichen Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes BW bleiben von dieser Regelung unberührt.

4.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierung, Stützmauern

- Das vorhandene Gelände ist in Höhenlage und Gefälleneigung grundsätzlich zu erhalten. Geplante Geländeänderungen sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.
- Das Gelände des Baugrundstücks darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Es darf bei unveränderter Neigung um max. 0,5 m aufgefüllt bzw. abgegraben werden.
- Aufschüttungen oder Abgrabungen an Gebäuden sind nur bergseitig, zur Angleichung der Geländehöhe an die Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig. Ausnahmsweise ist die talseitige Angleichung an die Untergeschossfußbodenhöhe an einer Gebäudeseite zulässig, sofern die Abgrabung/Auffüllung eine Höhe von 1,50 m, vom Urgelände aus gemessen, nicht überschreitet. Die Abgrabung bzw. Auffüllung ist mit einer Böschung im Verhältnis zu 1:1,5 direkt an das Urgelände anzupassen.
- Stützmauern über 1,5 m sind nicht zulässig.

5 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i. v. m. § 37 LBO)

Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden. Bei der Ermittlung der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet, die Stauräume vor den Garagen jedoch nicht.

6 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen (Satellitenempfangsanlage) sind nur auf dem Dach, bei geneigten Dächern oberhalb der Dachtraufe, beim Flachdach um 1 m hinter der Attika versetzt zulässig.

Sofern das Recht auf Informationsfreiheit gewährleistet werden kann, ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zulässig. Hierbei müssen Parabolspiegel die gleiche Farbe wie die Dachdeckung haben.

7 Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind nicht zugelassen.

8 Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- Das auf Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in einer auf dem Grundstück zu erstellenden Retentionszisterne mit Zwangsentleerungsanteil zu sammeln und für Zwecke der Brauchwassernutzung („Grauwasser“) und der Gartenbewässerung zu verwenden. Alternativ kann bei flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung die Rückhaltung des Regenwassers über eine entsprechende Dachbegrünung nachgewiesen werden.
- Die Retentionszisterne ist als „3 + 3“ – Zisterne, mit jeweils 3 m³ Nutz- und 3 m³ Rückhaltevolumen, auszuführen. Der Ablauf der Zisterne in den Regenwasserkanal ist auf 0,1 l/s pro 100 m² angeschlossener Fläche zu begrenzen.
- Die Retentionszisterne ist mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Das Wasser aus dem Brauchwasserteil der Retentionszisterne („privates“ Volumen) kann zur Gartenbewässerung etc. verwendet werden. Die örtliche Abwassersatzung ist zu beachten. Der Brauchwasserteil ist strikt vom Trinkwassersystem des einzelnen Bauvorhabens zu trennen.

9 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

III. Nachrichtliche Übernahme

1 Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

2 Lärmschutzbereich Flughafen

(§ 12 LuftVG)

2.1 Bauschutzbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht im Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Flughafens Stuttgart.

2.2 Lärmschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

3 Bodenschutz

(DIN 19731 und DIN 18915)

Bodenaushub ist durch planerische Maßnahmen zu minimieren. Bodenaushub ist entsprechend seiner Qualität und Eignung (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden, Untergrund) getrennt zu behandeln. Einer Vor-Ort Verwertung des Bodenaushubes innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen, dabei ist die natürliche Schichtung der Böden im Bereich künftiger Grünflächen wieder herzustellen.

Bei Umgang mit Böden und Bodenmaterial (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die/das nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen soll, sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2017-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden.

Humoser Oberboden ist vor Baubeginn bei trockenem Bodenzustand abzutragen, in profilierten Mieten (max. 2,0 m Höhe) verdichtungsfrei zu lagern und z. B. im Bereich von Grün-flächen nach erfolgter Bodenlockerung wieder aufzutragen.

Im Bereich des Retentionsbeckens dürfen die Böden nur mit Raupenfahrzeugen mit geringem Bodendruck (max. 4 N/cm²) befahren werden.

Böden in künftigen Grünflächen und auf /um Flächen für Retentionseinrichtungen sind während des Baubetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eingetretene Verdichtungen auf Vegetationsflächen sind nach Bauende durch tiefgehende Lockerung zu beseitigen. Zur Förderung des Wasseraufnahmevermögens und der Bodenstruktur ist eine Erstbegrünung, zum Schutz vor Erosion umgehend nach Ende der Bodenarbeiten, mit tief- und intensivwurzelnden Gründungs-pflanzen oder zumindest einer Gräsermischung mit 30 % Bodenlockerungskräutern zu verwenden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

IV. Hinweise

1 Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

2 Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 43 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) in Verbindung mit § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu benachrichtigen. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Für die Herstellung einer baubedingten Grundwasserableitung, -absenkung oder zur Herstellung der Grundwasserumläufigkeit ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Böblingen -Amt für Wasserwirtschaft - einzuholen ist.

3 Pflanzliste

In der Tabelle werden die Arten der gebietsheimischen Gehölze im Plangebiet aufgeführt. Bei der konkreten Planung können Landschaftsarchitekten/-gärtner über die genauen Ansprüche der einzelnen Arten informieren.

Tabelle 1: standortheimische Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung			
		1	2	a	b	c	d
Bäume							
Acer campestre	Feldahorn		x	(x)	(x)	x	x
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x		(x)	(x)	x	x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x		-	-	x	x
Alnus glutinosa	Schwarzerle		x	-	-	x	x
Betula pendula	Hängebirke		x	(x)	(x)	x	x
Carpinus betulus	Hainbuche		x	(x)	(x)	x	x
Fagus sylvatica	Rotbuche	x		/	/	x	x
Fraxinus excelsior*	Esche*	x		(x)	(x)	x	x
Populus tremula	Zitterpappel		x	-	-	x	x
Prunus avium	Vogelkirsche		x	-	-	x	x
Prunus padus	Traubenkirsche		x	-	-	x	x
Quercus petraea	Traubeneiche	x		x	x	x	x
Quercus robur	Stieleiche	x		x	x	x	x
Salix rubens	Fahl-Weide	x		/	/	x	x
Sorbus aria	Mehlbeere		x	(x)	(x)	x	x
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		x	-	-	-	x
Sorbus torminalis	Elsbeere	x		/	/	x	x
Tilia cordata	Winterlinde	x		(x)	(x)	x	x
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	x		-	-	x	x
Ulmus glabra	Bergulme	x		-	-	x	x
Sträucher							
Acer campestre	Feldahorn					x	x
Cornus sanguinea	Hartriegel					x	x
Corylus avellana	Haselnuss					x	x
Crataegus laevigata	zweigrieffiger Weißdorn					x	x
Crataegus monogyna	eingrieffiger Weißdorn					x	x
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen					-	x
Frangula alnus	Faulbaum					-	x
Ligustrum vulgare	Liguster					-	x

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung			
		1	2	a	b	c	d
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche					-	x
Prunus spinosa	Schlehe					x	x
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn					-	x
Rosa canina	Hundsrose					x	x
Rosa rubiginosa	Weinrose					x	x
Salix caprea	Salweide					x	x
Salix cinerea	Grau-Weide					x	x
Salix purpurea	Purpurweide					x	x
Salix triandra	Mandelweide					x	x
Salix viminalis	Korbweide					x	x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder					x	x
Sambucus racemosa	Traubenholunder					-	x
Viburnum lantana	wolliger Schneeball					-	x
Viburnum opulus	Schneeball					-	x

* Die Pflanzung von Eschen ist zurzeit auf Grund des Eschentriebsterbens nicht empfehlenswert

Größe

1: Baum I. Ordnung (Maximalhöhe >20 m)

2: Baum II. Ordnung (Maximalhöhe <20 m)

x = zutreffend / geeignet

(x) = geeignet mit Einschränkungen

Verwendung

- = nicht geeignet

a: Straßen

/ = keine Angaben

b: Parkplätze

c: Spielplätze

d: Ortsränder, Hecken, Grünflächen

4 Maßnahmen gegen Vogelschlag

Bei über 2 m² große Glasflächen an den Fassaden am Süd- und Ostrand des Baugebietes sollten zur Verhinderung von Vogelschlag die Transparenz um mindestens 25 % durch Verwendung geeigneter Materialien oder großflächige Markierungen reduziert werden.

V. Aufstellung:

Gemeinde Weil der Stadt

Weil der Stadt, den __.__.____

Thilo Schreiber, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Weil der Stadt, den __.__.____

Thilo Schreiber, Bürgermeister

19

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 26.10.2018



Margarethe Stahl