



WEIL DER STADT

Keplerstadt

**BEBAUUNGSPLAN
DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13 A BAUGB
UND
SATZUNG
ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„ALTE GÄRTNEREI“**

- SATZUNG -

TEXTTEIL

Stand: 17.11.2022/red. 22.12.2022

INHALT

Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ – Teil B: Textteil	4
Rechtsgrundlagen	4
Räumlicher Geltungsbereich	4
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	5
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen	5
1.2.3 Zahl der Vollgeschosse	6
1.3 Bauweise	6
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	6
1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	6
1.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen	6
1.7 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen	7
1.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	7
1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
1.10 Leitungsrechte	9
1.11 Anpflanzungen von Bäumen und Hecken	9
1.12 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers und für Infrastruktureinrichtungen	9
Hinweise	10
1 Meldepflicht von Bauherren und Baufirmen (§ 20 DSchG)	10
2 Zisternen	10
3 Sicherung gegen Rückstau	10
4 Bodenschutz	10
5 Wasserwirtschaft	12
6 Grundwasser	12
7 Geotechnik	13
8 Artenschutz	13
9 Höhenangaben	14
Satzung über örtliche Bauvorschriften	15
Rechtsgrundlagen	15
1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	15
1.1 Hauptgebäude	15
1.2 Dachform, Dachneigung	15
1.3 Dachaufbauten	15
2. Werbeanlagen	15
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	16
4. Einfriedungen	16
5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	16
Ausfertigungsvermerk	17

Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ – Teil B: Textteil

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353, 1358).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) - In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802, 1808)

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist in der Planzeichnung gemäß Planzeichenverordnung umrandet.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA 1 und WA 2

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze
- die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Mindest- und Höchstgrenze, als Höchstgrenze und als zwingendes Maß.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 für oberirdische bauliche Anlagen.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zur GRZ von 0,8 überschritten werden. Für alle übrigen Anlagen gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unverändert.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 18 BauNVO)

- Die Höhe baulicher Anlagen wird festgelegt mittels der maximalen Attikahöhe (OK Attika_{max}) beim Flachdach (FD) in Meter (m) über Bezugspunkt in Metern über Normalhöhen Null (m NHN).
- Der maßgebliche Bezugspunkt für die Ermittlung der jeweiligen Höhe der baulichen Anlage ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalnull (siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone).
- Die Höhe baulicher Anlagen entspricht dem Abstand zwischen dem maßgeblichen Bezugspunkt und der Oberkante der Attika (OK Attika_{max}) beim Flachdach.
- Beim Flachdach darf in den Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1 und 2.2 die zulässige OK Attika_{max} bei der Errichtung eines Staffelgeschosses, sofern dies auf allen Gebäudeseiten um mindestens 0,5 m eingerückt ist, um maximal 3,00 m und das Staffelgeschoss kein Vollgeschoss ist, überschritten werden.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

Im WA 1 sind maximal drei Vollgeschosse und im WA 2 maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

Die Bauweise ist durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Offene Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Stellplätze und überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur als Tiefgaragen und als solche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Freistehende Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nicht zulässig. Müllabstellplätze und Geräteschuppen bzw. -boxen sind in die Gebäude bzw. mit der Fortführung der Außenfassade zu integrieren.
- Am Tag der Müllabholung sind die Müllbehälter innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Abfall bereitzustellen.
- Sonstige Nebenanlagen, wie Aufenthaltsbereiche und Spielplätze, müssen einen Abstand zu den öffentlichen Straßen von mindestens 15 Meter einhalten.

1.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1.1, WA 1.2 und WA 2.2 sind insgesamt 71 Wohneinheiten und im WA 2.1 maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

1.7 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anzahl der zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiche für Tiefgaragen ist auf maximal zwei im Bereich der Planstraße (Verlängerung Bismarckstraße) beschränkt.

1.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Das auf den Grundstücken anfallende 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 die Rückhaltung des Regenwassers über eine entsprechende Dachbegrünung nachgewiesen werden.
- Der Zwangsentleerungsanteil der Zisterne mit Drosseleinrichtung für die Rückhaltung des Regenwassers muss mindestens 1m³ Rückhaltevolumen je 100 m² Grundstücksfläche betragen. Der Ablauf der Zisterne in den Regenwasserkanal ist durch die Drosseleinrichtung auf 1 l/s pro 100 m² angeschlossener Grundstücksfläche zu begrenzen.
- 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.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mindestaufbauhöhe von Decken unterirdischer baulicher Anlagen

Die Decken von unterirdischen baulichen Anlagen wie Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind um mindestens 0,60 Meter, im Bereich von Baumpflanzungen um mindestens 1,00 Meter abzusenken und entsprechend hoch mit durchwurzelbaren Vegetationsschicht zu überdecken. Die Aufbauhöhe im Bereich von Baumpflanzungen kann alternativ z. B. auch durch den Anforderungen genügende Pflanzbeete oder –tröge hergestellt werden. Die Flächen sind, wo keine befestigten und überbauten Flächen vorliegen, dauerhaft zu begrünen.

Dachbegrünung

Flachdächer, welche nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind auf 90% der Dach-

fläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 15 Zentimeter betragen. Die Gesamthöhe des Begrünungsaufbaus muss der FLL-Richtlinie entsprechen. Die Flächen sind zu begrünen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird. Zielbestand der Dachbegrünung ist ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfluren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften.

Dacheindeckung

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Blei oder Zink für Dacheindeckungen, für Verkleidungen von Dachaufbauten sowie für sonstige Bauteile, die mit dem Niederschlagswasser in Verbindung kommen können, ist nicht zulässig.

Aufhängung von künstlichen Nisthilfen

Im Plangebiet sind

- ein Sperlinglingskoloniekasten mit drei Brutplätzen. (*Hinweis: Es eignen sich z. B. das Sperlingskoloniehaus 1SP der Firma Schwegler oder vergleichbare Produkte, welches vom Haussperling als Koloniebrüter gut angenommen wird*) und
- zwei Halbhöhlen für Nischenbrüter (z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze) in Form von Nistkästen mit den Maßen ca. 14 x 14 cm Grundfläche und ca. 16 cm Höhe (*Hinweis: Es eignen sich z. B. die Halbhöhlen Typ 2H oder 2HW der Firma Schwegler oder vergleichbare Produkte, welche von Gebäudebrütern gut angenommen werden.*)

aufzuhängen. Hierbei ist die Anbringungshöhe zwischen zwei und vier Metern zu variieren. Ferner sind die Kästen so anzubringen, dass die Einfluglöcher auf die wetterabgewandte Seite, nach Süden oder Osten zeigen.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung (Falterschlag)

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung der Straßen- und Verkehrsflächen wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K, deren Gehäuse insektendicht abschließt und eine Abstrahlung nach oben und zur Seite über die Horizontale hinaus verhindert.)

Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden.

1.10 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten der Versorgungsträger und Rettungsdienste sowie Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt.

1.11 Anpflanzungen von Bäumen und Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Je angefangene 500 Quadratmeter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 Zentimeter zu pflanzen.

Entlang der Nachbargrenzen sind standortgerechte Hecken zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

1.12 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers und für Infrastruktureinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke von bis zu 0,30 Meter Breite und einer Tiefe von bis zu 0,50 Meter sowie Hinterbeton der Randeinfassungen zu dulden.

Zur Sicherstellung der infrastrukturellen Versorgung des Plangebiets sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung (maximal Abmessungen 0,80 Meter breit, 0,40 Meter tief, 1,20 Meter hoch und maximal ein Schaltschrank je Grundstück) sowie Beleuchtungseinrichtungen mit ihren Fundamenten in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu einer Grundstückstiefe von 0,50 Meter zu dulden. (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Hinweise

1 Meldepflicht von Bauherren und Baufirmen (§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt bzw. die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten.

2 Zisternen

Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Zisternen für die WC-Spülung und als Waschmaschinenanschluss ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung getrenntes Leitungssystem zu installieren und muss beim Gesundheitsamt gemäß § 13 TrinkwV 2001 sowie beim örtlichen Wasserwerk angezeigt werden.

3 Sicherung gegen Rückstau

Anschlussstellen der Grundstücksentwässerung sind gemäß der Abwassersatzung der Stadt Weil der Stadt (AbwS § 20 – Sicherung gegen Rückstau) von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf deren Kosten gegen Rückstau zu sichern.

4 Bodenschutz

Im Planungsgebiet liegt der Altstandort „AS Hauptstr. 31/ Merklingen“ der im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Nummer 05278-000 erfasst ist und mit Handlungsbedarf „B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz“ bewertet wurde.

In den anstehenden Böden liegen entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen vor. Aushubmassen sind abfalltechnisch zu untersuchen und nach den abfallrechtlichen Bestimmungen fachgerecht zu verwerten bzw. entsorgen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, ist erforderlich.

Im Hinblick auf eine gefahrlose Wohnsituation sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung (hinsichtlich der oberflächennah vorhandenen Schadstoffe wie Asbest, Pflanzenschutzmittel) zu beachten.

Bodenaushub

Das Bodenmaterial ist getrennt nach seiner Verwertungseignung auszubauen. Unbelasteter, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung § 12 und der DIN 19731 sind im Umgang mit kulturfähigem Bodenmaterial zu beachten. Ein Verwertungskonzept ist im Rahmen des Bodenmanagements mit dem Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Humoser Boden

Zur Bauvorbereitung ist der Aufwuchs zu entfernen. Der humose Boden ist entsprechend seiner tatsächlichen Mächtigkeit im Gelände möglichst ohne vorherige Befahrung abzuschleppen und bis zur Verwertung an geeigneter Stelle zu profilieren, geglätteten Mieten (Höhe max. 2,00 Meter) zwischen zu lagern. Die Mieten sind zu begrünen. Die DIN 19731 ist zu beachten. Nach Ende der Bauarbeiten und erfolgter Untergrundleckerung ist dieser Boden in den Grün- und Gartenbereichen ca. 30 cm mächtig wieder aufzutragen. Der übrige Boden ist außerhalb des Gebiets einer hochwertigen Verwertung zuzuführen, die mit dem Landratsamt abzustimmen ist.

Bodenverdichtung durch Baubetrieb

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Egetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Ggf. außerhalb des Bebauungsbereichs eingetretene Verdichtungen (z.B. auf Zwischenlagerflächen) sind nach Räumung tiefgreifend zu beseitigen.

Bodenbelastungen

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

Entsorgung von unbrauchbaren und/oder belasteten Böden

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Geländeanhebung

Für eine Anhebung des Geländes ist wegen des geringen Grundwasserflurabstands nur unbelastetes inertes Material zu verwenden, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung bzw. die Zuordnungswerte Z0 der VwV Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial einhält.

Bodenaustausch

In Bereichen künftiger Grünflächen/Pflanzgebote ist die Aufschüttung ca. 0,5 – 1,0 Meter mächtig gegen kulturfähiges Bodenmaterial aus dem Gebiet auszutauschen. Böschungen sind aus kulturfähigem Unterboden und humosem Bodenmaterial aufzubauen. Im Bereich der Vegetationsflächen sind Verdichtungen zu vermeiden bzw. zu entfernen.

5 Wasserwirtschaft

Das Baugebiet wird durch ein modifiziertes Mischsystem entwässert. Das von den begrünten Dachflächen abfließende Restwasser muss deshalb über die geplante Oberflächenwasserableitung abgeführt werden.

6 Grundwasser

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Im Baugebiet sind drei Grundwassermessstellen zur wöchentlichen Ablesung der Grundwasserbewegung eingerichtet.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wird empfohlen, im Zuge der einzelnen Bauarbeiten separate geotechnische Bewertungen bezüglich der Gebäudegründung und etwaige erforderliche Entwässerungs- und Abdichtungsmaßnahmen durchführen zu lassen.

Falls beim Ausbau der Erschließungsstraßen alte Drainageanlagen vorgefunden werden, sind diese wieder an die Oberflächenentwässerung anzuschließen.

Im Plangebiet liegen geringe Flurabstände des Grundwassers vor. Mögliche Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf das Grundwasser sollten im Baugenehmigungsverfahren dargestellt werden. Den Bauherren werden weitere hydrogeologische Erkundungen werden empfohlen.

Bauliche Anlagen unterhalb eines Bemessungswasserspiegels sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Die Grundwasserumläufigkeit im Bereich baulicher Anlagen ist sicherzustellen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Grundwasserableitungen sind nicht zulässig.

Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern und sonstigen Anlagen die im Grundwasser zu liegen kommen, dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Erlaubnispflichtig sind Abgrabungen, Erdaufschlüsse (z. B. Erschließung, Schürfunken, Bohrungen, Gründungsmaßnahmen etc.) und Geländeeinschnitte, wenn dadurch Grundwasser angeschnitten wird oder keine ausreichende Grundwasserüberdeckung erhalten bleibt. Ebenso erlaubnispflichtig sind baubedingte Grundwasserableitungen oder baubedingte Grundwasserabsenkungen. Für entsprechende Maßnahmen ist beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Boden), zusätzlich zur Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Unteren Muschelkalks erwartet.

Das Vorkommen lokaler Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist möglich.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind

nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9 Höhenangaben

Die eingetragenen Höhen über NN beziehen sich auf das „Neue System“.

Satzung über örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Hauptgebäude

Reflektierende, blendende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Die Oberfläche der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, ist zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig. Vorgehängte Fassaden sind zulässig. Metallische Fassaden sind nicht zulässig.

1.2 Dachform, Dachneigung

Flachdach (FD): Die Dachform ist durch Planeinschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten – mit Ausnahme von Solarpaneelen und Fotovoltaikanlagen in einem Abstand von 0,50 m zur Gebäudeaußenkante – sind nicht zulässig.

Beim Aufbau von Solarpaneelen und Fotovoltaikanlagen sowie sonstigen technische Aufbauten ist eine Aufständigung bis zu 1,0 m über die maximale Höhe Oberkante Attika zulässig.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Fassade zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Werbeanlagen in Verbindung mit baulichen Anlagen dürfen die Traufhöhe, eine maximale Höhe von 1,00 Meter sowie eine Längenausdehnung von 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Das Gelände von Grundstücken, die an angehobenen Erschließungsstraßen liegen, darf unter Beachtung der Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zur Straße bis auf Straßenniveau angehoben werden.
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen. Schotterungen zur Gestaltung der Grünflächen sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO und unzulässig.
- Gartenflächen sollen wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

4. Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Baugebiet sind nur offene Einfriedungen bis maximal 1,2 m Höhe zulässig; die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes BW bleiben unberührt und sind zu beachten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zu den Nachbargrenzen sind die Einfriedungen – ausgenommen Zugänge – begleitend mit Hecken zu bepflanzen.

5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Bei Kleinstwohnungen und Einliegerwohnungen unter 40 Quadratmeter Gesamtfläche ist nur 1 Stellplatz erforderlich.

Die Berechnung der Wohnungsgröße erfolgt unter Einbeziehung der Außen- und Innenwände, der Nebenräume und der Erschließungsflächen, einschließlich der Treppen. Ergibt die Berechnung bei der Anwendung dieser Richtzahlen keine ganzen Zahlen, so ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

Ausfertigungsvermerk:

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften werden alle bisherigen Festsetzungen im Planungsgebiet aufgehoben.

Ausgefertigt:

Weil der Stadt, ^{11.01.2023}


.....

Christian Walter, Bürgermeister