



STADT WEIL DER STADT

GEMARKUNG MERKLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„METZELWIESEN – 2. ÄNDERUNG“

TEXTTEIL

STAND 10.04.2012
RECHTSKRAFT AM 26.07.2012



INHALT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1.1. Art der baulichen Nutzung.....	4
1.1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	4
1.1.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	5
1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ).....	5
1.2.2. Zahl der Vollgeschosse.....	5
1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen.....	6
1.3. Bauweise.....	7
1.4. Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
1.5. Stellung der baulichen Anlagen.....	7
1.6. Höhenlage der baulichen Anlagen.....	8
1.7. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen	8
1.14. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	10
1.15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers.....	10
2. Örtliche Bauvorschriften.....	10
2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	11
2.1.1. Hauptgebäude.....	11
2.1.2. Dachform, Dachneigung.....	11
2.1.3. Dachdeckung.....	11
2.1.4. Dachaufbauten.....	11
2.2. Werbeanlagen.....	12
2.3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten	12
2.4. Einfriedungen und Stützmauern.....	13
2.5. Beleuchtung.....	13
2.6. Baugrund	13
2.7. Ordnungswidrigkeiten.....	13
3. Hinweise.....	14
3.1. Meldepflicht von Baufirmen (§ 20 DSchG).....	14
3.2. Zisternen.....	14
3.3. Sicherung gegen Rückstau.....	14
3.4. Bodenschutz.....	14
3.4.1. Bodenaushub.....	14
3.4.2. Humoser Boden.....	14
3.4.3. Bodenverdichtung durch Baubetrieb.....	15
3.4.4. Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen.....	15
3.4.5. Bodenbelastungen.....	15
3.4.6. Entsorgung von unbrauchbaren und/oder belasteten Böden.....	15
3.4.7. Geländeanhebung.....	15
3.4.8. Bodenaustausch.....	15
3.5. Wasserwirtschaft.....	15
3.6. Grundwasser.....	16
3.7. Höhenangaben.....	16



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch – (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg – (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BVBl. S. 617), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416) mit Wirkung vom 01.03.2010

Baunutzungsverordnung – BauNVO – vom 23.01.1990 (BGBl. I 1991 S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 – (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.1. Art der baulichen Nutzung

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

Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

siehe Planeinschriebe.

1.1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die Eigenschaft als Mischgebiet ist in der Gesamtheit aller Mischbauflächen im Planungsgebiet zu betrachten und aufrechtzuerhalten.

a.) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen, sowie soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b.) Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO:

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten jeglicher Art, auch im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
4. Anlagen für kirchliche Zwecke

c.) Ausnahmsweise zulässig i.S.d. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind:

1. untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen an der Stätte der Produktion für dort produzierte Waren bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² und sonst. Einzelhandel bis max. 80 m² Verkaufsfläche.

Definition Verkaufsfläche: Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich Kassenzone, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt wird.

2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Gartenbaubetriebe



1.1.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

a.) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

b.) Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO:

1. Anlagen für kirchliche Zwecke
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
4. Vergnügungsstätten jeglicher Art, auch im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
5. Läden, Schank- und Speisewirtschaften

c.) Ausnahmsweise zulässig i.S.d. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind:

1. Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Anlagen für Verwaltungen

1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

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

Siehe Planeinschriebe, im Mischgebiet und allgem. Wohngebiet max. 0,6.

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

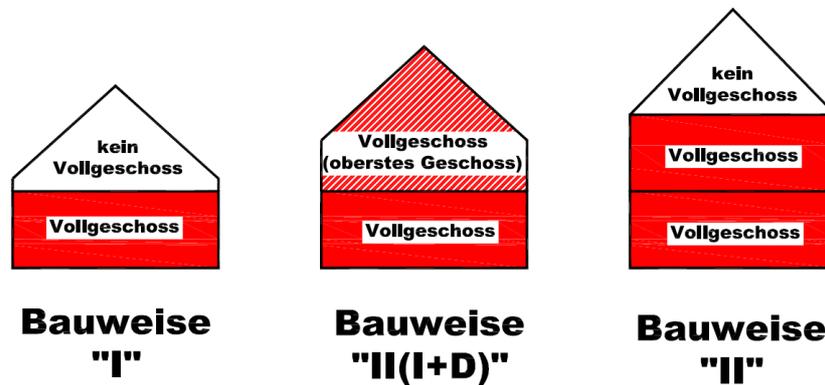
„I“, „II(I+D)“ sowie „II“ Vollgeschosse (siehe Planeinschriebe).

- a.) Bei der I-geschossigen Bauweise ist der Nachweis der Nicht-Vollgeschossigkeit im Dachgeschoss zu erbringen (3/4-Regelung gem. § 2 (6) Nr. 2 LBO).
- b.) Bei II (I+D) ist eine zweigeschossige Bauweise möglich, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss sein muss. Dieses Geschoss ist ein oberstes Geschoss gemäß § 2 (6) LBO.

Bei Flachdachgebäuden und bei Gebäuden mit Attika ist das oberste Geschoss auf max. 85 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.

- c.) Bei der II-geschossigen Bauweise sind maximal zwei Vollgeschosse möglich.

Siehe Beispiel mit Satteldach:

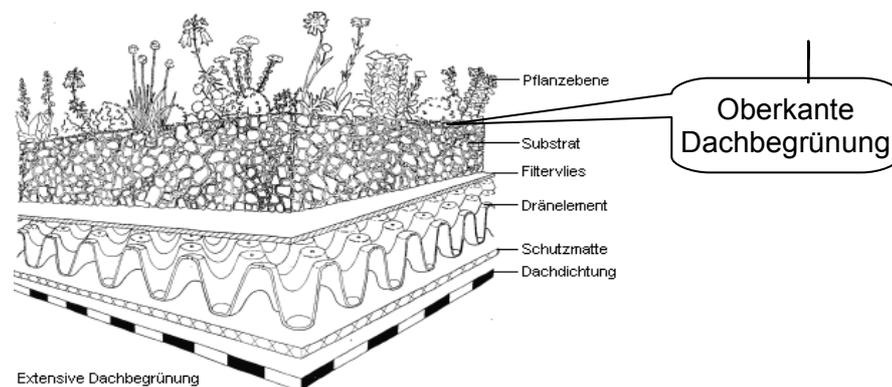


1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

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

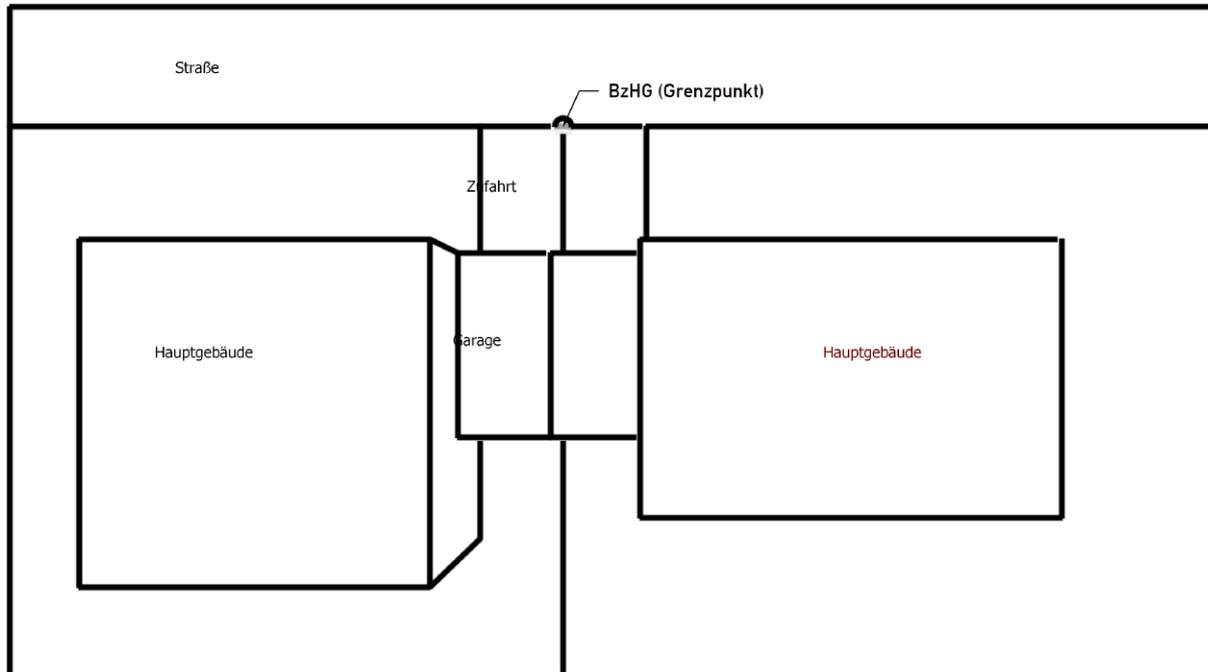
Zur Festlegung der Gebäudehöhen wurden für jedes Baufeld Bezugshöhen (BzH) festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist unter Berücksichtigung der Geschosigkeit frei wählbar. Die maximale Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer, gemessen ab BzH. Die maximale Traufhöhe (TH) ist das Abstandsmaß von der BzH bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beschreibt die maximale Höhe von Flachdachgebäuden, Gebäude mit flach geneigten Dächern unter 5° Dachneigung sowie Dächern, die mit einer Attika ausgebildet sind.

Bei Attika und Dachgärten ist der höchste Punkt die Oberkante Attika bzw. Geländer. Bei Gebäuden mit Dachbegrünung ohne Attika ist die oberste Dachbegrenzung die Oberkante Substrat/Vegetationsschicht (siehe Abbildung):



Bei Garagen im Mischgebiet ist die Gebäudehöhe 3,75 m (ISO-Halle) und im allg. Wohngebiet 3,00 m über der Bezugshöhe für Grenzbauten (BzHG). Die BzHG ist durch die Höhe des jeweiligen Grenzpunktes auf der Straße oder Verkehrsfläche in Verlängerung der Grenzwall bestimmt. Im Einzelfall kann die Baurechtsbehörde die BzHG festlegen.

Siehe Abbildung auf der folgenden Seite:



1.3. Bauweise

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

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:

1. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.
2. Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig.
3. Grenzbauten gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 sind seitlich der Zufahrtstraße mit je 9 m Länge (insgesamt 18 m auf allen Grenzen) und 3 m Höhe im allg. Wohngebiet sowie 3,75 m Höhe im Mischgebiet ohne Nachweis einer Ansichtsfläche zulässig.
4. Es sind keine Grenzbauten auf den rückwärtigen Flurstücksgrenzen zulässig.
5. Je Gebäude sind maximal zwei (2) Wohneinheiten (WE) inklusive Einliegerwohnung zulässig.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Siehe Planeinzeichnungen.

1.5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Planeinzeichnungen.



1.6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist frei wählbar. Als Schutz gegen Oberflächenwasser im Bereich der Erschließungsstraßen wird empfohlen, die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf +0,1 m - +0,2 m in Bezug auf die Fahrbahnrandhöhe der Erschließungsstraße in der Mitte der zugewandten Gebäudefassade festzulegen. Alle Gebäudeöffnungen, auch Kellerfenster sollten mindestens bis zu dieser Höhe vor eindringendem Wasser geschützt werden.

1.7. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zum Schutz der bestehenden und geplanten Nachbarbebauung werden im gesamten Bebauungsplangebiet Lärmkontingente für Tag (**KT**) und Nacht (**KN**) festgesetzt die nicht überschritten werden dürfen.

Diese Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil in die verschiedenen Baufelder eingetragen z.B. KT 50 / KN 35.

Im gesamten Planungsgebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6-22 Uhr) noch nachts (22-6 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK}	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	
MI	50	35
WA	50	35

Die Emissionskontingente sind immissionswirksam, d.h. es sind bei der Prüfung der Einhaltung zunächst die Immissionskontingente L_{IK} gemäß DIN 45691:2006-12 zu bestimmen.

Im Gebiet Metzelwiesen sind die Sektoren A bis D um einen Referenzpunkt aufgespannt.

Das Änderungsgebiet „Metzelwiesen - 2. Änderung“ befindet sich im Sektor „D“.

Diese Sektoren erhalten Zusatzkontingente wie folgt.

Sektor	Winkelanfang	Winkelende	Lik tags	Lik nachts
A	144	290	16	14
B	290	312	10	0
C	312	351	13	0
D	351	144	6	2

Damit kann beispielsweise durch die Gebäudestellung auf dem Betriebsgrundstück die Schallabstrahlung richtungsabhängig beeinflusst werden.

Im Übrigen wird auf alle wirksamen Vorschriften wie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), der DIN 18005, der DIN 4109 und der TA Lärm und die Schalltechnische Untersuchung verwiesen.



1.8. Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gefangene Stellplätze sowie Stellplätze vor Garagen werden nicht als Stellplatz gerechnet.

Pro Wohneinheit sind im Mischgebiet mindestens zwei, im allgem. Wohngebiet mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Kommawerte sind aufzurunden.

Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Sickerplaster). Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

Die Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen und mit einem Gefälle zu Einläufen zu versehen. Die Verkehrsflächen sind über die öffentliche Kanalisation zu entwässern und gegen die durchlässigen Parkplatzflächen abzugrenzen (z.B. Randsteine).

Soweit vorgesehen, sind insbesondere LKW-Anlieferungsrampen wegen der Setzungsgefahr durch die häufige Beanspruchung durch LKW mit einem dichten Fahrbahnbelag in einer Beton- oder Bitumenausführung mit einem entsprechend hergestellten Unterbau und ausreichend dimensionierten Oberbau zu erstellen.

1.9. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Planeinzeichnungen.

Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

1.10. Öffentliche Grünflächen bzw. Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planeinzeichnungen und Planeinschriebe. Im Bereich der Pflanzgebot 3 (Uferrandbegrünung) darf eine privat anzulegende Zufahrt mit 3,5 m Breite erstellt werden. Die Lage muss mit der zuständigen Verkehrsbehörde sowie Baurechtsbehörde im Voraus abgestimmt werden.

1.11. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planeinzeichnungen und Planeinschriebe. Detaillierte Angaben sind dem zugehörigen Umweltbericht und dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Die Ortsrandeingrünung mit Natursteinmauer ist eine ökologische Ausgleichsmaßnahme und ist vom Eigentümer zu dulden. Eine Verfremdung der Fläche ist untersagt.



1.12. Maßnahmen zum Schutz von Natur

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Umweltbericht und im Grünordnungsplan sind Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert, die hier in der abschließenden Genehmigungsfassung in Kurzform übernommen werden.

- Pfg 1: Extensive Begrünung von Flachdächern oder Pultdächern unter 8°.
- Pfg 2: Festsetzung zur gärtnerischen Anlage der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche.
- Pfg 3: Bepflanzung der Uferbereiche.
- Pfg 4: Begrünung der Böschungsbereiche und Baumpflanzungen
- Pfg 5: Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen.
- Pfg 6: Pflanzung von Baumreihen entlang der L 1182.
- Pfg 7: Pflanzung von Baumreihen entlang der Querstraßen.

Genauere Definitionen über die Ausführung der einzelnen Pflanzgebote sind dem zugehörigen Grünordnungsplan zu entnehmen.

1.13. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planeinschriebe.

1.14. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Siehe Planeinschriebe, Planeinzeichnungen sowie Erläuterungsbericht, Kapitel 5.3.1 bis 5.3.8 des zugehörigen Grünordnungsplanes.

1.15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksseiten Böschungen als Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden. Entlang des Feldweges Flst. 173 ist die Natursteinmauer zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksseiten unterirdische Stützbauwerke von ca. 0,2 m und eine Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung für Baden-Württemberg – (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BVBL. S. 617), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 05.03.2010 (GBI. S. 416) mit Wirkung vom 01.03.2010



2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1. Hauptgebäude

Reflektierende, blendende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Die Oberfläche der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig. Vorgehängte Fassaden sind zulässig. Metallische Fassaden sollen, so weit möglich, vermieden werden. Es sind nur nicht blendende Materialien zu verwenden.

Bei Industriehallen ist auf eine Matte und dezente Farbgebung (grau, dunkelgrau, anthrazit) zu achten. Wandflächen ohne Fenster z.B. Hallenwände oder Garagenwände sind zu begrünen. Auf Fassaden angebrachte Solar- und Fotovoltaikpaneele sind zulässig.

Außenliegende technische Anlagen (u.a. Luft-Wärme-Pumpen, Luft-Sole-Wärmepumpen) sind auf der jeweiligen Straßenseite unterzubringen. Emissionen (u.a. Kälte, Eisbildung, Lärm) verursachende Geräte sind mit einem Mindestgrenzabstand von 2,5 m anzubringen. Auf eine dezente Ausführung (z.B. Holzverkleidung, Gabionenwand u.ä.) ist zu achten.

2.1.2. Dachform, Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind zulässig:

Satteldächer (SD), Pultdächer (PD), versetzte Pultdächer (vPD), Flachdächer (FD), Sheddächer (ShD), Zeltdächer (ZD), Schmetterlingsdächer (SchD) und Bogendächer (BD).

Keine Einschränkung der Dachneigung. Auf erhöhte Abstandsflächen bei Dachneigungen ab 45° muss zwingend geachtet werden.

Für Grenzbauten sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig. Bei geneigten Dächern ist die traufständige Ausrichtung zum Nachbarn zwingend.

2.1.3. Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zur Eindeckung von geneigten Dächern darf nur nicht reflektierendes Dachdeckungsmaterial in roten, braunen und anthraziten Farbtönen verwendet werden.

Dächer bis 8° Neigung sind bei reinen Wohngebäuden sowie bei Garagen extensiv zu begrünen.

2.1.4. Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten, Dachgauben und Querbauten sind zulässig. Die zulässigen First-, Trauf- und Gebäudehöhen sind einzuhalten. Auf die Einhaltung der zulässigen Geschossigkeit und Abstandsfläche ist zu achten.

Die First- bzw. Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.



Technische Anlagen auf Dächern von Gewerbebauten sind grundsätzlich bis zur max. Firsthöhe (FH) zulässig. Abstandsflächen zu Nachbargrenzen sind einzuhalten. Mehrhöhen können für betriebstechnisch notwendige Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Mehrhöhe ist entsprechend von der seitlichen Außenwand abzurücken.

Bei Flachdächern allgemein ist die Benutzung als Dachgarten zulässig. Entsprechende Aufbauten wie Treppenaufgang, Fahrstuhl u.ä. sind zulässig. Diese sind entsprechend ihrer Mehrhöhe von der Außenwand abzurücken. Auf Abstandsflächen sowie Absturzsicherung ist zu achten.

Das Anbringen von Solarpaneelen sowie Fotovoltaikanlagen ist zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese in die Dachfläche einzugliedern oder mit der gleichen Dachneigung aufzulegen. Eine geringfügige Aufständigung bis 8° ist zulässig. Bei Flachdächern sowie flach geneigten Dächern mit Attika ist eine Aufständigung bis Höhe Oberkante Attika zulässig.

2.2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Werbeanlagen in Verbindung mit baulichen Anlagen dürfen die Firsthöhe, eine maximale Höhe von 1 m sowie eine Längenausdehnung von 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.

2.3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten

Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Grundstücke die an angehobenen Erschließungsstraßen liegen dürfen ihr Gelände zur Straße bis auf Straßenniveau anheben. Im rückwärtigen und seithl. Bereich sind die Vorschriften gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die erstmalig hergestellten Randstreifen einschließlich ihrer Bepflanzung im Bereich des künftigen Ortsrandes (Pfg 4) sind bei einer späteren Bebauung dauerhaft zu erhalten und dürfen in ihrer Breite und Form nicht verändert werden. Im Zuge der Bebauung abgängige Bepflanzung muss zeitnah wieder gleichwertig hergestellt werden.

Bei Pflanzungen entlang der Flurstücksgrenzen sind die Abstände gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg einzuhalten. Dies gilt nicht für die Baumpflanzungen im Pfg. 4.



2.4. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Baugebiet sind nur offene Einfriedigungen bis max. 2,0 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. Stützmauern sind bei den bergseitig zur Straße liegenden Grundstücken nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das jeweils bestehende Urgelände ist für Auffüllungen, Stützmauern und Umzäunungen maßgeblich. Höhenvorgaben und Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg sind einzuhalten.

Etwas anfallendes Oberflächenwasser ist ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke abzuleiten.

2.5. Beleuchtung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Im Randbereich zur Landschaft, vorzugsweise im gesamten Geltungsbereich, sind zum Schutz der Fauna nur Natrium-Niederdrucklampen oder vergleichbare Produkte zu verwenden. Die Ausstrahlung der Leuchten nach oben darf max. 70 Grad betragen.

2.6. Baugrund

Der Baugrund besteht teilweise aus durch Ablagerungen entstandenen, teilweise feinsandigen und schluffigen Untergrund. Die geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie die Nähe zum Grundwasser lässt keine kontrollierte Versickerung von Dachflächenwasser zu. Im Gebiet ist ein getrenntes Kanalsystem für Regenwasser vorbereitet. Alle Dachflächen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. Dieses Wasser wird über ein Kanal-Grabensystem über die Riedwiesen ökologisch in die Würm abgeleitet. Die Entwässerung ist mit der zuständigen Tiefbaubehörde zu koordinieren.

Vor Baubeginn wird die Durchführung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Die Beschaffenheit des Bodens sowie die jeweils individuelle Baumaßnahme können besondere Gründungs- und Schutzmaßnahmen („Weiße Wanne“) erfordern.

2.7. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

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



3. Hinweise

3.1. Meldepflicht von 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.

3.2. 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.

3.3. Sicherung gegen Rückstau

Anschlussstellen der Grundstücksentwässerung sind gemäß der Abwassersatzung der Stadt Weil der Stadt (AbwS § 20 – Sicherung gegen Rückstau) vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau zu sichern.

3.4. Bodenschutz

3.4.1. 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.

3.4.2. 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 m) zwischen zu lagern. Die Mieten sind zu begrünen. Die DIN 19731 ist zu beachten. Nach Ende der Bauarbeiten und erfolgter Untergrundlockerung 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.



3.4.3. Bodenverdichtung durch Baubetrieb

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

3.4.4. 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 Bebauungsbereiches eingetretene Verdichtungen (z.B. auf Zwischenlagerflächen) sind nach Räumung tiefgreifend zu beseitigen.

3.4.5. Bodenbelastungen

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

3.4.6. 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.

3.4.7. Geländeanhebung

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

3.4.8. Bodenaustausch

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

3.5. Wasserwirtschaft

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



3.6. 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 eingerichtet wo derzeit wöchentlich die Grundwasserbewegung abgelesen wird.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wird empfohlen im Zuge der einzelnen Bauvorhaben separate geotechnische Bewertungen bez. 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.

3.7. Höhenangaben

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

Durch Inkrafttreten werden alle bisherigen Festsetzungen im Planungsgebiet aufgehoben.

Ausgefertigt!
Weil der Stadt 17.07.2012

.....
Straub, Bürgermeister