

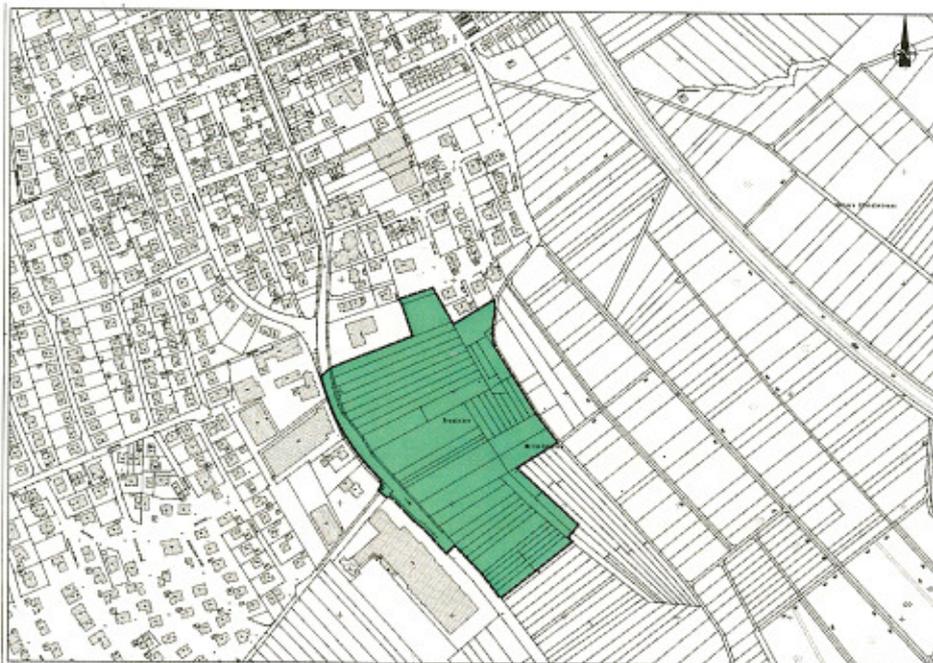


B e b a u n g s p l a n „ M e t z e l w i e s e n “

Textteil



- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)
- 2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
- 3 Hinweise





INHALT

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1.	Art der baulichen Nutzung	4
1.1.1.	Mischgebiet 1 (MI1)	4
1.1.2.	Mischgebiet 2 (MI2)	4
1.1.3.	eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1)	4
1.1.4.	eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2)	5
1.1.5.	Ausnahme zu Ziffer 1.1.2 MI2, 1.1.3 GEe1 und 1.1.4 GEe2	5
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
1.2.1.	Grundflächenzahl (GRZ)	6
1.2.2.	Zahl der Vollgeschosse	6
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	7
1.7.	Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen	7
1.8.	Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Boden-	8
1.9.	Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und Verkehrs-	9
1.10.	Öffentliche Grünflächen, bzw. Verkehrsgün	9
1.11.	Private Grünfläche	9
1.12.	Maßnahmen zum Schutz von Natur	9
1.13.	Leitungsrechte	9
1.14.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
1.15.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur –	10
1.16.	Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Stra-	10



2.	Örtliche Bauvorschriften	11
2.1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	11
2.1.1.	Hauptgebäude.....	11
2.1.2.	Dachform, Dachneigung.....	11
2.1.3.	Dachdeckung	11
2.2.	Werbeanlagen.....	11
2.3.	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten.....	12
2.4.	Einfriedungen und Stützmauern	12
2.5.	Beleuchtung	13
2.6.	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
4.	Anlage zu Nr. 1.1.2 - 1.1.5.....	17



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 Ges. vom 21.12.2006

(BGBl I S. 3316)

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 1 (MI1)

(§ 6 BauNVO)

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

1. Jegliche Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen,
5. Vergnügungsstätten jeglicher Art

1.1.2. Mischgebiet 2 (MI2)

(§ 6 BauNVO)

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 u. 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO

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

Ausnahmen siehe 1.1.5

1.1.3. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1)

(§ 8 BauNVO)

a) Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

1. Mit Ausnahme von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, deren Lärmentwicklung tagsüber nicht über 60 dB(A) und nachts nicht über 45 dB(A) steigt.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,



3. Anlagen für sportliche Zwecke,

Ausnahmen siehe 1.1.5

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Max. 1 Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sowie baulich zusammenhängend mit dem Betriebsgebäude sind, und ab dem Obergeschoss eingerichtet werden. Die Zuordnung ist erst gegeben, wenn mit dem Bau des Gewerbebetriebs zulässigerweise begonnen wurde.
2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

c) Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO folgende in § 8 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

1. Vergnügungsstätten jeglicher Art,
2. Tankstellen,
3. Lagerplätze
4. Anlagen für kirchliche Zwecke

1.1.4. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2)

(§ 8 BauNVO)

a) Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

1. Mit Ausnahme von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen (nur entlang der L 1182 soweit kein Zu- und Abfahrtsverbot besteht)
4. Anlagen für sportliche Zwecke

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Max. 1 Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sowie baulich zusammenhängend mit dem Betriebsgebäude sind, und ab dem Obergeschoss eingerichtet werden. Die Zuordnung ist erst gegeben, wenn mit dem Bau des Gewerbebetriebs zulässigerweise begonnen wurde.
2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

c) Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO folgende in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

1. Vergnügungsstätten,
2. Anlagen für kirchliche Zwecke.

1.1.5. Ausnahme zu Ziffer 1.1.2 MI2, 1.1.3 GEe1 und 1.1.4 GEe2

Ausnahmsweise zulässig i.S.d. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen an der Stätte der Produktion für dort produzierte Waren bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m².



Definition Verkaufsfläche:

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich der Kassenzone, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt wird (mit Ausnahme der Kundensozialräume).

Hinsichtlich der Definition „zentrenrelevant“ wird auf die beigelegte Anlage zum Einzelhandelserlass vom 21.02.2001 verwiesen.

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 max. 0,6
im Gewerbegebiet max. 0,8

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

siehe Planeinschriebe

1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

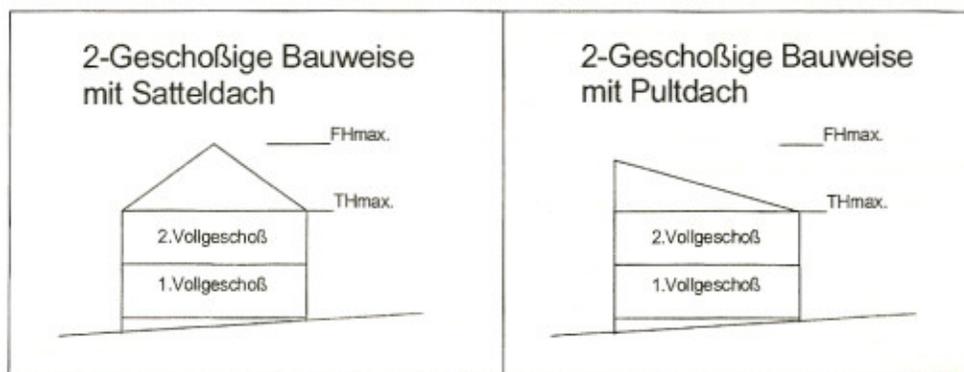
(16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe (FHmax.) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer, gemessen ab Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Die maximale Traufhöhe (THmax.) ist das Abstandsmaß der Oberkante der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist in Abhängigkeit der zugehörigen Erschließungsstraße (siehe Abschnitt 1.6) definiert.

Erläuterung zur Höhenlage der baulichen Anlagen (siehe Planeinschriebe):





1.3. Bauweise

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

siehe Planeinschriebe:

1. offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (max. 3 Einheiten))
2. abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

siehe Einzeichnungen im Plan.

1.5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Planeinzeichnungen.

1.6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Als Schutz gegen Oberflächenwasser im Bereich der Erschließungsstraßen wird die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) auf +0,1m - +0,2m im Bezug auf die Fahrbahnrandhöhe der Erschließungsstraße in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade festgelegt.

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
GE	56	43



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 zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Sektoren A bis D um einen Referenzpunkt aufgespannt.

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 MI1 wird empfohlen, die Gebäude so auszulegen, dass die nach Westen hin orientierten Räume künstlich belüftet werden und zumindest nachts die Fenster geschlossen bleiben können.

Zur Bestimmung der Anforderungen an die Außenbauteile bei der Planung von Wohnnutzung im GE sind in der Karte 00092-07 der zugehörigen Schalltechnischen Untersuchung Lärmpegelbereiche ausgewiesen.

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.

Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine).

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 Anlieferungsrampe 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. Verkehrsgün

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planeinzeichnungen und Planeinschriebe

1.11. Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planeinzeichnungen und Planeinschriebe. Detaillierte Angaben sind dem zugehörigen Umweltbericht und dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

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.
- 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 I 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)

Das bestehende Leitungsrecht auf Flst. 922/2 ist weiterhin zu erhalten und zu sichern. Das neue Leitungsrecht zwischen der künftigen Erschließungsstraße und Flst. 900/30 muss bei der späteren Bebauung beachtet werden und darf nur in enger Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde überplant werden.



1.14. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

siehe Planeinschriebe und Planeinzeichnungen und dem 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.

**1.16. Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Stra-
ßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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



2. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung –LBO- vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweiligen Änderungen

2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1. Hauptgebäude

Reflektierende 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.

Wandflächen ohne Fenster z.B. Hallenwände oder Garagenwände sind zu begrünen.

2.1.2. Dachform, Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

siehe Planeinschriebe:

Satteldächer und Pultdächer mit einer Maximalneigung von 40°.

2.1.3. Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer bis 8° Neigung sind bei reinen Wohngebäuden sowie bei Garagen extensiv zu begrünen.

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 sowie 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 müssen ihr Gelände generell bis auf Straßenniveau anheben.

Die erstmalig hergestellte Randböschung einschließlich ihrer Bepflanzung im Bereich des künftigen Ortsrandes Pfg 4 ist bei einer späteren Bebauung dauerhaft zu erhalten und darf in seiner Breite und Form nicht verändert werden. Im Zuge der Bebauung abgängige Bepflanzung muss zeitnah wieder gleichwertig hergestellt werden.

2.4. Einfriedungen und Stützmauern

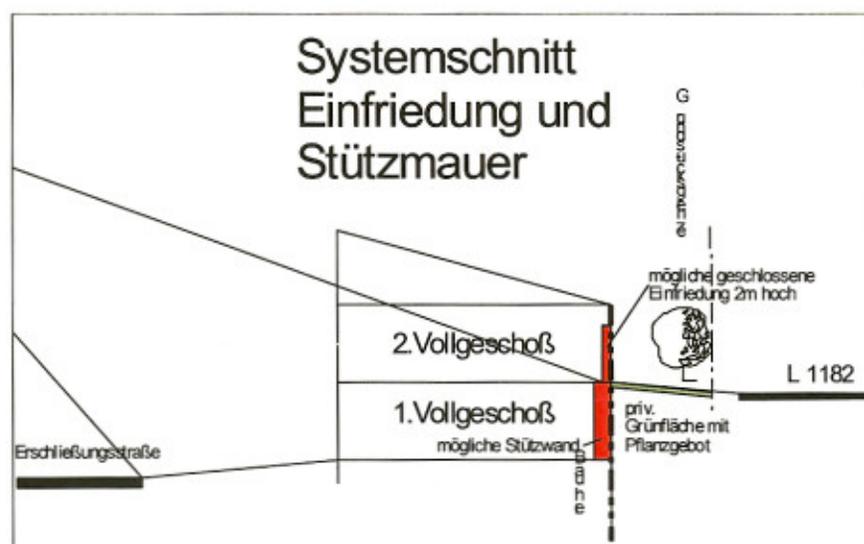
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis 2,0 m Höhe zulässig (der notwendige Grenzabstand gem. Nachbarrechtsgesetz ist einzuhalten). Zu öffentlichen Feldwegen 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.

Entlang der L 1182 im Bereich der Baulinie sind zwischen den Baukörpern geschlossene Einfriedungen mit 2m Höhe zulässig.

Etwaiges 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. 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 profilierten, geglätteten Mieten (Höhe max. 2m) 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. Eintretene 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.

Auf Grund 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“.

Aufgestellt:

Weil der Stadt, **11. Juli 2008**
Ingenieurbüro Schädel GmbH

Dr. Dipl. Ing. W. Schädel

Anerkannt:

Weil der Stadt, **31. Juli 2008**
Stadt Weil der Stadt

Bürgermeister Straub



4. Anlage zu Nr. 1.1.2 - 1.1.5

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Kunst/Antiquitäten
Baby-/Kinderartikel
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
Foto/Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
Musikalienhandel
Uhren/Schmuck
Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-) relevante Sortimentsgruppen

Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

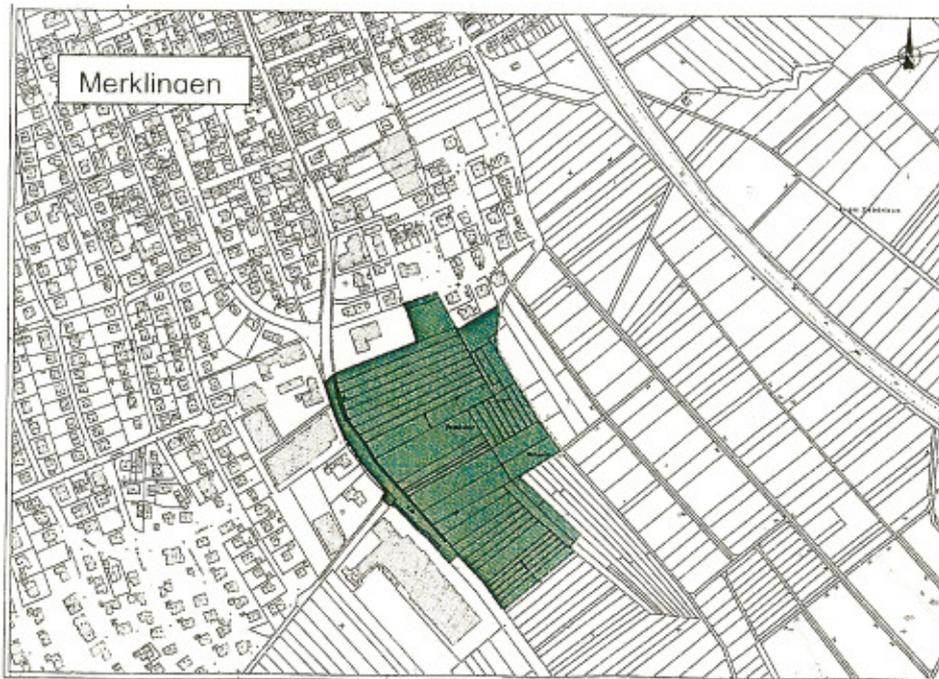
In der Regel zentrenrelevante Sortimente

Teppiche (ohne Teppichböden)
Blumen
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel



B e b a u n g s p l a n „ M e t z e l w i e s e n “

Begründung





INHALT

1.	Allgemeines.....	3
1.1.	Lage des Plangebietes.....	3
1.2.	Vorhandene Nutzung.....	3
1.3.	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
2.	Städtebauliche Zielsetzung	4
2.1.	Städtebauliche Daten	5
3.	Planinhalt	5
3.1.	Geltungsbereich	5
3.2.	Art der baulichen Nutzung	5
3.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.5.	Garagen und Stellplätze	7
3.6.	Dachgestaltung	8
3.7.	Einfriedungen und Sichtschutzanlagen.....	8
4.	Erschließung	8
4.1.	Straßen, Wege und Parkplätze.....	8
4.2.	Ver- und Entsorgung	9
4.3.	Lärmschutz.....	9
4.4.	Geologie.....	10
5.	Grünordnung	10
5.1.	Öffentliche Grünfläche / Spielplatz für Kleinkinder	10
5.2.	Anpflanzen von Bäumen	10
6.	Belange des Umweltschutzes / Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung.....	11
7.	Bodenordnung und Realisierung	12
8.	Aktualisierung.....	12



1. Allgemeines

1.1. Lage des Plangebietes

Das geplante Baugebiet Metzelwiesen liegt am südlichen Ortsrand von Weil der Stadt Merklingen und ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1990 – 2005 der Stadt Weil der Stadt als Mischgebiet von 2,8 ha Fläche enthalten. Der gesamte Bereich wird umgrenzt von einem Wohngebiet im Norden an dessen Südseite sich ein Autohaus mit Tankstelle befindet, im Osten durch die Würmauen mit Landschaftsschutzgebiet, im Westen durch die Landesstraße L 1182 Weil der Stadt – Pforzheim an deren gegenüberliegender Seite sich ein Gewerbegebiet befindet. Den südlichen Abschluss bilden Acker- und Grünland.

1.2. Vorhandene Nutzung

Die Fläche des Plangebietes besteht hauptsächlich aus Ackerland. Entlang der L 1182 steht eine Baumreihe aus Feldahorn und Hainbuchen.

1.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Das im vorhandenen Flächennutzungsplan für Weil der Stadt ausgewiesene Mischgebiet Metzelwiesen hat eine Größe von ca. 2,8 ha. Da die geplante Nutzung des künftigen Baugebietes Einrichtungen für Seniorenwohnen vorsieht wird das Planungsgebiet in südliche Richtung um ca. 1,5 ha Misch- und so genannte eingeschränkte Gewerbegebietsfläche erweitert. Dies wurde im Gemeinderat im März 1998 erörtert und am 24.03.1998 auch so beschlossen. Eine Änderung bzw. Ergänzung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan entspricht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Weil der Stadt und wird auch der künftigen Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechen.



2. Städtebauliche Zielsetzung

Der bestehende Ortsrand soll durch eine geordnete Bebauung sowohl in seinem Bereich als Ortseingang als auch zur Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur klar definiert werden. Dazu gehört auch der Übergang in den freien und weithin einsehbaren Außenbereich der Würmaue.

Gegliederte Baukörper in Verbindung mit gestaltenden Elementen sollen eine Aufwertung der vorhandenen gewerblichen Bebauung sichern. Geschlossene Bebauung, besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung und die Festsetzung einer Baulinie sollen die Ortseingangssituation prägen.

Die Stadt Weil der Stadt stellt den Bebauungsplan „Metzelwiesen“ mit dem Ziel auf, ein Angebot an Misch- und Gewerbeflächen bereitzustellen als auch der demografischen Entwicklung durch die Bereitstellung geeigneter Flächen für ein Pflegeheim nachzukommen und dies auch planungsrechtlich zu sichern.

Da in Weil der Stadt Mischgebietsfläche die auch gewerblich genutzt werden kann gefragt ist und derzeit Wohngebiete in den Teilorten Münklingen und Schafhausen in Planung sind und eine neue Gewerbegebietserweiterung in Münklingen zum Erwerb angeboten wird soll nun auch dem Bedarf aus dem Ortsteil Merklingen Rechnung getragen werden. Der im bestehenden Stadtteil Merklingen vorhandene zentrale Versorgungsbereich soll im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und insbesondere der Innenentwicklung dieses Ortsteiles dahingehend gesichert bleiben, dass an der Ortsrandlage zentrenrelevanter Einzelhandel nicht angesiedelt werden soll. Neue Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise nur zugelassen werden, sofern sie lediglich untergeordnete Einzelhandelsflächen an der Stätte der Produktion sind, weniger als 200 m² Verkaufsfläche haben und keine zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente vertreiben.

Darüber hinaus war besonders der Bedarf nach Flächen für Seniorenprojekte wie sie erfolgreich in Weil der Stadt umgesetzt wurden der Anlass, das Baugebiet Metzelwiesen auf Grund der topografischen Situation auszuwählen. Für die künftigen Bewohner sind kurze Wege in die umgebende Naturlandschaft mit den vorhandenen festen Wegen ebenfalls vorteilhaft.



2.1. Städtebauliche Daten

Fläche des Planungsgebietes ca. 46.150 m² (100%)

davon sind:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| • Mischgebiet | ca. 22.430 m ² (48,6%) |
| • Gewerbegebiet | ca. 12.540 m ² (27,2%) |
| • Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 5.340 m ² (11,6%) |
| • Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün) | ca. 1.340 m ² (2,9%) |
| • Flächen zur Regelung Wasserabfluss | ca. 700 m ² (1,5%) |
| • Verkehrsfläche L1182 mit Gehwegen, Banketten
und Verkehrsinseln | ca. 3.800 m ² (8,2%) |

3. Planinhalt

3.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Norden an die bestehende Ortsrandbebauung des Wohngebietes Fronäcker an und wird im Westen durch die L1182 Weil der Stadt – Pforzheim, im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung des Baugebiets ist stark differenziert. Grundsätzlich ist es vorgesehen, die Gewerbeansiedlung entlang der L1182 zu fördern.

Um eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen im Stadtteil Merklingen zu verhindern und die Funktionsfähigkeit der inneren Infrastruktur zu sichern und darüber hinaus die Bauflächen für gewerbliche Betriebe freizuhalten, werden zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe im gesamten Plangebiet gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauN-VO grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Verkaufsstätten bis 200 m² Verkaufsfläche von im Gebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben zugelassen werden, um diesen Betrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt am Ort der Herstellung zu verkaufen.

Entlang der Landesstraße gegenüber dem dortigen Gewerbegebiet soll nicht störendes Gewerbe (GEe1) angesiedelt werden. Es soll als Lärmabschirmung für das dahinter lie-



gende Mischgebiet vor allem für das Seniorenwohnheim und dem Betreuten Wohnen dienen.

Auch Lagerplätze die die Geräusentwicklung durch Verkehrslärm beeinflussen würden sind ausgeschlossen. Geschlossene Bebauung, besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung und die Festsetzung einer Baulinie sollen die Ortseingangssituation prägen.

Der Südostbereich des Bebauungsplanes (MI1) soll für soziale Zwecke bereitgestellt werden. Dort sollen ein Seniorenwohnheim mit integrierter Sozialstation und eine Anlage für Betreutes Wohnen entstehen.

Die GEe Flächen im Nord West Bereich lehnen sich in ihrer Nutzung an die bestehende Tankstelle bzw. dem gegenüber liegenden Gewerbebetrieb (Sanitärgrößhandel) an. Die zentralen Mischgebietsbereiche Mi2 schwächen die Nutzungsmöglichkeiten emittierender Betriebe gegenüber den GEe Bereichen nochmals ab. Entlang der bestehenden Wohnbebauung kann nur eine verträgliche Mischbebauung zugelassen werden.

Für die gewerblichen Bauflächen wird festgesetzt, dass eine Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ab dem Obergeschoss zugelassen werden kann, um somit sicherzustellen, dass jegliche Wohnnutzung im Plangebiet auch langfristig nur in untergeordneter Weise zu der beabsichtigten gewerblichen Nutzung erfolgt. Darüber hinaus soll im Hinblick auf die Mischgebietsnutzung, in der gleichrangig Wohnen und Gewerbe zulässig sind, die Wohnungen im GEe auf max. 1 WE begrenzt sein. Die Verknüpfung der Zulässigkeit von nur jeweils einer Wohnung sowie deren räumlichen Zuordnung und mit dem erfolgten Baubeginn des Gewerbebetriebs stellt sicher, dass auf den Grundstücken keine ausschließliche und dem Gewerbe übergeordnete Wohnnutzung entstehen kann. Deshalb müssen die Wohnungen dem Gewerbebetrieb an Grundfläche und Baumasse auch wesentlich untergeordnet sein.

Um die Bauflächen für Gewerbebetriebe im Sinne des Planungszieles vorzuhalten, werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. Nr. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in den festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen.



3.3. Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der großzügigen Baugrenzen soll unter entsprechender Berücksichtigung der weiteren Planungsvorgaben genügend Spielraum für die mögliche Bebauung geschaffen werden.

Da im gesamten Bebauungsplanbereich bis auf den Bereich MI1 gewerbliche Nutzung möglich ist, muss eine Bebauung mit größeren Geschöshöhen für Lagerräume und Werkstätten berücksichtigt werden. Deshalb ist die alleinige Festsetzung der Geschosigkeit nicht ausreichend. Mit der Festlegung von First- und Traufhöhen wird der maximalen Höhenentwicklung Einhalt geboten. Die Festlegungen basieren auf der Erdgeschoßfußbodenhöhe bezogen auf die jeweiligen Fahrbahnhöhen der maßgebenden Erschließungsstraße.

3.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Dem Bebauungsplan und der Situation der umgebenden Bebauung entsprechend wird entlang der L1182 und speziell im MI1 für das Seniorenwohnheim abweichende Bauweise festgesetzt. Das heißt, es sind Gebäudelängen größer als 50m möglich.

Durch die festgesetzten Gebäudestellungen wird ein geordnetes Gesamterscheinungsbild im Bereich der Ortsrandlage erreicht. Bei allen Baugrundstücken ist eine Süd-West bzw. eine Süd-Ost Ausrichtung der Dachflächen ohne Schwierigkeiten möglich. Die Bauherren sind dadurch aufgefordert, ihre Gebäude grundsätzlich optimal für die Nutzung von Sonnenenergie vorzubereiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird überwiegend durch Baugrenzen bestimmt. In den meisten Fällen bleibt deshalb genug Spielraum um mit der Stellung der baulichen Anlagen zu variieren. Lediglich entlang der L1182 soll eine typische straßenraumbildende zusammenhängende Bebauung mittels zwingender Baulinien erfolgen.

3.5. Garagen und Stellplätze

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze hängt sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet stark vom geplanten Bauvorhaben ab. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken ist zwingend erforderlich um einen störungsfreien Ablauf des zu erwartenden Kraftfahrzeugverkehrs insbesondere des Schwerlastverkehrs im Bereich des öffentlichen Straßenraumes zu gewährleisten. Es ist deshalb sinnvoll die Anzahl der Stellplätze von der Planung der Bauvorhaben nach Maßgabe der Stellplatzverordnung nachzuweisen.



3.6 Dachgestaltung

Die Dachform ist im gesamten Gebiet frei wählbar. Es sind vom Flachdach bis zum Satteldach alle Dachformen in Abhängigkeit der Gebäudegrundfläche möglich. Eine Dachbegrünung ist aus grünordnerischer Sicht bei Wohngebäuden und Garagen mit einer Dachneigung bis 8° vorgeschrieben. Bei Bauwerken ohne Dachbegrünung ist eine Dacheindeckung mit rot bis rotbraunen Materialien, um die Einbindung in die örtliche Siedlungsstruktur aufzunehmen, vorgeschrieben.

3.7 Einfriedungen und Sichtschutzanlagen

Bei der Definition der Einfriedungen und Sichtschutzanlagen kann nicht auf optische und gestalterische Aspekte Rücksicht genommen werden, hier steht bei Gewerbeanlagen die Grundstückssicherung im Vordergrund. Im gesamten Planungsbereich sind offene Einfriedungen bis 2 m Höhe möglich, lediglich im Südwestbereich, entlang der L1182 zwischen den Gebäudefronten sind geschlossenen Einfriedungen zulässig.

4. Erschließung

4.1. Straßen, Wege und Parkplätze

Das neue Baugebiet wird über einen Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 40m erschlossen. Die Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz hier die L1182 erfolgt auf Höhe der gegenüber liegenden Schwarzwaldstraße. Hier ist eindeutig der Zwangspunkt der Erschließung zu sehen, da der Kreisverkehrsmittelpunkt nicht auf den theoretischen Schnittpunkt von Schwarzwaldstraße und L1182 auf Grund des bestehenden Gewerbeverkehrs gesetzt werden kann. Im Bereich des Kreisverkehrs entsteht in beide Fahrrichtungen je eine neue Bushaltestelle für die Einbindung des Baugebietes in den öffentlichen Nahverkehr. Die Fahrbahnteiler im Bereich der Kreisverkehrsanschlüsse werden als Fußgänger- und Radfahrerquerung ausgebildet. Lediglich der Fahrbahnteiler im Bereich der Schwarzwaldstraße wird nur aufgepflastert oder als Fahrbahnmarkierung aufgetragen da dieser Teiler durch gelegentlichen Schwerlastverkehr überfahrbar sein muss.

Die Erschließungstraßen des neuen Baugebietes haben eine befahrbare Breite von 6,0 m. Die einseitige Gehwegführung mit einer Breite von 1,5 m wird von der Straßenfläche durch einen Tiefbord abgetrennt so dass die Anfahrbarkeit der Grundstücke nicht eingeschränkt wird. Die Stichstraße in Richtung Süden hat am Ende einen Wendehammer für Fahrzeuge in der Größe von 3-achsigen Müllfahrzeugen. Rangiermöglichkeiten für grö-



ßere Fahrzeuge müssen auf den privaten Grundstücken selbst zur Verfügung gestellt werden. Das verlassen des Baugebietes über die Erschließungsstraße im Norden soll nur für Fußgänger möglich sein. Am Rand des Baugebiets Fronäcker befindet sich auf Flurstück 900/33 ein öffentlicher Kinderspielplatz der vom Baugebiet aus mitbenutzt werden soll.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom wird durch die Erweiterung bestehender Netze gewährleistet.

Auch die Gaserschließung durch eine bestehende Gasleitung parallel zur L1182 wird derzeit von der EnBW geprüft.

Auf Grund der Ortsrandlage zum Außenbereich führt eine oberirdische Verkabelung zu einer gestalterischen Verschlechterung des Baugebietes. Die Stadtverwaltung hält deshalb eine unterirdische Verkabelung für notwendig.

Die Entwässerung des Gebietes soll über ein Trennsystem erfolgen. Anfallendes Dachwasser wird über einen separaten Kanal gesammelt und über das bestehende Grabensystem zwischen Baugebiet und Würm dieser direkt zugeführt werden. Eine Retentionsfilteranlage zur Filterung des anfallenden Wassers vor Austritt aus dem Baugebiet ist nach Meinung des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes entbehrlich. Weitere Planungen im Bereich der Schwarzwaldstraße bei denen Oberflächenwasser anfallen könnte, wurden bei der Berechnung des AKP Merklingen schon berücksichtigt. Dieses Wasser soll in einem offenen Wassergraben durch das Baugebiet und ebenfalls direkt der Würm zugeführt werden.

Zisternen deren Wasser zur Verwendung bei Waschmaschinen, Toilettenanlagen und der Gartenbewässerung dienen sind bei einer Wohnbebauung zugelassen.

4.3. Lärmschutz

Auf Grund der örtlichen Situation wurde von der Stadt Weil der Stadt ein Lärmgutachten beim Ingenieurbüro Braunstein und Berndt GmbH aus Backnang in Auftrag gegeben. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass der bestehende Gewerbelärm keine Auswirkungen auf das Baugebiet hat, der Verkehrslärm aber durchaus zu beachten ist. Aus diesem Grund wird das Mischgebiet entlang der L1182 durch eine Gewerbegebietszeile abgeschirmt deren Nutzung deutlich eingeschränkt ist. Es ist darauf zu achten, dass die ermittelten Lärmkontingente einschließlich evtl. möglicher Zusatzkontingente im Genehmigungsverfahren in den bautechnischen Nachweisen dargelegt werden.



Sollten auf den Gewerbegebietsflächen Wohneinheiten für Eigentümer oder Personal geplant werden ist selbstverständlich auch dort die Einhaltung der Richtwerte durch passiven Lärmschutz nachzuweisen.

4.4. Geologie

Der Baugrund wurde im Frühjahr 2007 vom Ingenieurbüro für Geotechnik Prof. Ast aus Stuttgart untersucht. Sondierungsbohrungen haben gezeigt, dass die generelle Anhebung der Erschließungsplanung und der Erdgeschoßfußbodenhöhe aus Grundwasser-sicht durchaus Sinn macht. Auch beim Nachbarbaugebiet Fronäcker das schon seit 1992 bebaut ist hat sich diese Lösung der Grundwasserproblematik bewährt.

Das Vorkommen von Altlasten kann durch die bisher landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes ausgeschlossen werden.

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.

5. Grünordnung

Der Bebauungsplan wird durch einen Grünordnungsplan ergänzt, der auch die nach dem Bundesnaturschutzgesetz geforderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mitbehandelt und einen Katalog von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorschlägt.

5.1. Öffentliche Grünfläche / Spielplatz für Kleinkinder

Öffentliche Grünflächen gibt es nur in Form von Verkehrsrün. Dazu die Begrünung des Bachlaufs durch das Baugebiet. In ca. 50m Entfernung vom nördlichen Rand des Baugebietes gibt es angrenzend an das Baugebiet Fronäcker einen gut ausgestatteten Kleinkinderspielplatz in ausreichender Größe.

5.2. Anpflanzen von Bäumen

Durch eine angemessene Durchgrünung im Bereich der privaten Grundstücksflächen soll ein Beitrag zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in den Naturhaushalt geleistet werden. In diesem Sinne ist über eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan eine Mindestbegrünung mit halb- oder hochstämmigen Obstbäumen oder mittelhoher standortgerechter Laubbäume herzustellen.



Die bestehende Baumpflanzung entlang der L1182 wird entsprechend dem Grünordnungsplan (GOP) fortgesetzt.

6. Belange des Umweltschutzes / Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Flora / Fauna, Gewässer, Grundwasser, Boden, Klima / Luft und Landschaft sind zu untersuchen und in Form eines Umweltberichtes darzulegen. Dieser Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan beizulegen und ist somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Ein vorläufiger Umweltbericht der sich mit der Problematik der verschiedenen Schutzgüter auseinandersetzt wurde im Herbst 2007 vom Freien Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Ralph Wölffing-Seelig aus Stuttgart zusammengestellt. Dieser Bericht wird mit fortschreitender Planung aktualisiert.

Die Ausweisung von Bauflächen stellt gem. dem Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, vermeidbare Eingriffe sind deshalb zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle zu kompensieren (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Gemäß § 135a BauGB werden zur Deckung dieses Aufwands die Kosten z.B. für Grunderwerb und Herstellung von Maßnahmen umgelegt und ruhen einstweilen als öffentliche Last auf den Grundstücken.

Die Belange von Natur und Landschaft werden parallel zum Bebauungsplan im Rahmen des Umweltberichtes und des Grünordnungsplanes untersucht und dargestellt. Die oben genannten Schutzgüter werden dabei einzeln angesprochen und bewertet. Ergebnis der Untersuchung sind Maßnahmen die den Eingriff in den Naturhaushalt minimieren, ausgleichen oder an anderer Stelle Ersatz schaffen.

Aus Sicht des Umweltschutzes werden keine wesentlichen Merkmale wie Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotopflächen gem. § 32 BNatSchG, Grundwasserschutzgebiete und Gewässerflächen durch das neue Siedlungsgebiet direkt berührt. Das FFH Gebiet im Bereich des Merklinger Rieds liegt ca. 300 m in östlicher Richtung entlang der Würm.

Das Vorhaben unterliegt nicht dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) da die Schwellenwerte gem. UVPG nicht erreicht werden. Siehe Liste „UVPG-pflichtige Vorhaben“ gem. Anlage 1 UVPG, hier Nr. 18ff.



7. Bodenordnung und Realisierung

Um die Planung zu realisieren ist ein Bodenordnungsverfahren notwendig. Der Planungsbereich wird hierbei durch eine freiwillige Baulandumlegung neu geordnet.

Es ist vorgesehen mit der Erschließung des Baugebietes im Frühjahr 2008 zu beginnen. Der Baubeginn des geplanten Pflegeheimes der Paul Wilhelm von Keppeler – Stiftung soll zeitnah erfolgen.

8. Aktualisierung

Die Aktualisierung der einzelnen Planungsunterlagen wie Textteil, Begründung, Grünordnungsplan oder Umweltbericht erfolgen bei Bedarf nach dem Fortschreiten der Bürger- und Behördenbeteiligung spätestens jedoch vor der Genehmigung durch das Landratsamt Böblingen.

Aufgestellt:

Weil der Stadt, **1. Juli 2008**
Ingenieurbüro Schädel GmbH


.....
Dr. Dipl. Ing. W. Schädel

Anerkannt:

Weil der Stadt, **31. Juli 2008**
Stadt Weil der Stadt


.....
Bürgermeister Straub