



# WEIL DER STADT

(Landkreis Böblingen)

## Stadtteil Merklingen

Stadtbauamt  
Kirchplatz 2  
71263 Weil der Stadt

### Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

## "Unter dem Ursprung 1. Änderung"

Inhalt:

- Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 02.05.2019
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise vom 02.05.2019
- Begründung vom 02.05.2019 mit Anlage:
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 14.08.2018, Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.

Stand: 02.05.2019

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 1805



# WEIL DER STADT

(Landkreis Böblingen)

## Stadtteil Merklingen

Stadtbauamt  
Kirchplatz 2  
71263 Weil der Stadt

### Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

## "Unter dem Ursprung 1. Änderung"

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen**
- B - Örtliche Bauvorschriften**
- C - Hinweise**
- D - Verfahrensvermerke**

Stand: 02.05.2019

**kommunalPLAN**

stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 1805

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	3
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	3
2.2	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen .....	4
2.3	Zahl der Wohneinheiten .....	4
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	4
3.2	Bauweise .....	4
<b>4</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>5</b>
5.1	Öffentliche Verkehrsflächen .....	5
5.2	Straßenbegrenzungslinie .....	5
5.3	Verkehrsgrünfläche .....	5
<b>6</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> .....	<b>5</b>
6.1	Pflanzgebot standortgerechter Bäume .....	5
6.2	Pflanzgebot „Heckenstreifen“ (PFG) .....	6
6.3	Metalleindeckungen von Dächern .....	6
6.4	Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser .....	6
6.5	Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze .....	6
6.6	Außenbeleuchtung .....	6
6.7	Artenschutz: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	7
<b>7</b>	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen</b> .....	<b>7</b>
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>8</b>
1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	8
1.2	Dachformen und Dachneigung .....	8
1.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....	8
1.4	Dachmaterialien und Dachfarben .....	8
<b>2</b>	<b>Stellplätze</b> .....	<b>8</b>
2.1	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen .....	8
<b>3</b>	<b>Einfriedungen und Stützmauern</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Ordnungswidrigkeiten</b> .....	<b>9</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Grundwasserschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Abwasserkanal</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Dachbegrünung</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Geotechnik</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Grundschatz</b> .....	<b>11</b>
<b>D</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>13</b>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

### **1 Art der baulichen Nutzung**

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmen:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Ausschlüsse:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen sind nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauGB zulässig.

Weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,8 sind zulässig durch Grundflächen befestigter Freiflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen sowie Grundflächen von Gebäuden, deren Dächer dauerhaft mindestens extensiv begrünt sind (§ 17 Abs. 2 BauGB).

## 2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird für die einzelnen Baufenster durch die Festsetzung der max. EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe, gemäß Planeintrag) bestimmt. Als EFH gilt die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird als Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 7,50 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 10,70 m

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

Als untere Bezugshöhe der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen ist für jedes Baufenster die durch Planeintrag festgesetzte max. EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) festgesetzt. Maßgeblich sind die eingetragenen Bezugswerte der EFH (gemäß Planeintrag, als Obergrenze).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind maximal bis zur Höhe des Dachfirstes zulässig.

## 2.3 Zahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.

Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnung bis zu 60 qm Wohnfläche im Wohngebäude zulässig, wenn der notwendige Stellplatznachweis auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann.

## 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

### 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen überschritten werden:

- mit Dachüberständen bis zu 1,0 m
- mit Balkonen zur Landhausstraße bis zu 2,0 m
- mit befestigten Terrassenflächen im Gartenbereich bis zu 4,0 m.

### 3.2 Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise. Zulässig sind nur Doppelhäuser.

## 4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Carports (Ca) sowie Garagen (Ga) und Stellplätze (St) nur innerhalb der jeweils ausgewiesenen Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind bis zu einer Größe von 20 cbm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

*Hinweise des Bürger- und Ordnungsamtes: Stellplätze, Carports und Garagen sollten eine Breite von jeweils min. 2,50 m haben. und müssen baulich so angelegt werden, dass sie optisch als Ein- und Ausfahrt für den durchschnittlichen Verkehrsteilnehmer gut zu erkennen ist.*

## **5 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **5.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

### **5.2 Straßenbegrenzungslinie**

Abgrenzung zwischen der Straßenverkehrsfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß Planzeichnung.

### **5.3 Verkehrsgrünfläche**

Der nicht befestigte Randstreifen am Ursprungweg wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Verkehrsgrünfläche ausgewiesen.

## **6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

### **6.1 Pflanzgebot standortgerechter Bäume**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist je Baugrundstück ein gebietsheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust einzelner Bäume ist gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

Der Erhalt vorhandener Laubbäume wird angerechnet.

Der Stammumfang hat zum Zeitpunkt der Pflanzung mind. 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

#### **Empfehlungsliste für Pflanzungen:**

##### Bäume:

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Malus domestica (Äpfel)

Pyrus communis (Birnen)

Prunus avium (Süßkirschen)

Prunus cerasus (Sauerkirschen)

Prunus domestica (Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere, Eberesche)

Salix caprea (Sal-Weide)

##### Sträucher:

standortgerechte und für Insekten bedeutende Gehölze:

Salix caprea (Salweide)

Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Crataegus (Weißdorn)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Wildrosen

## 6.2 Pflanzgebot „Heckenstreifen“ (PFG)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Auf der im Bebauungsplan dargestellten Pflanzgebotsfläche (PFG) ist eine Heckenpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen am Rand des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zum Ursprungsweg hin vorzunehmen.

Pflanzempfehlungen:

Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100

Pflanzliste:

<i>Cornus sanguinea</i>	roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

## 6.3 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und Details wie Verwahrungen von Schornsteinen und Dachgauben, Regenrinnen u.Ä.

## 6.4 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegründung, etc.) gewährleistet werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## 6.5 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

## 6.6 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche, nach unten abgeschirmte Lampengehäuse und Leuchtmittel (Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin), wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen, zulässig.

## **6.7 Artenschutz: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

### **6.7.1 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten**

Bäume und Sträucher dürfen nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

### **6.7.2 Nistkästen für Höhlenbrüter**

Der Verlust von potenziell für höhlenbrütende Vogelarten geeigneten Brutplätzen ist auszugleichen. Für jeden der beiden entfallenden und geeigneten Höhlenbäume ist ein Ersatz in Form eines Nistkastens für Höhlenbrüter im Geltungsbereich oder in der Umgebung anzubringen.

### **6.7.3 Fledermaus-Kästen**

Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität ist für die beiden entfallenden Höhlenbäume und den dadurch entstehenden Verlust, potenziell für Fledermäuse geeigneter Hangplätze bzw. Sommerquartiere, ein Ersatz in Form von zwei Fledermaus-Sommerquartier-Kästen im Geltungsbereich oder in der Umgebung zu schaffen.

## **7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sicherung der Trasse eines Abwasserkanals entlang der südlichen Grenze des Plangebietes.



## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Ortsbild einzufügen.

Die Außenwände und Materialwahl der Doppelhäuser sind aufeinander abzustimmen.

#### **1.2 Dachformen und Dachneigung**

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude ergeben sich aus der Planzeichnung (Eintrag Nutzungsschablone).

Dächer von Garagen und Carports sind nur als Flachdach mit extensiver Begrünung zulässig.

#### **1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

Der Abstand zum Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Die Breite der Dachaufbauten und –einschnitte darf je Dachseite in der Summe nicht mehr als 60 % der Firstlänge betragen.

#### **1.4 Dachmaterialien und Dachfarben**

Doppelhäuser sind bezüglich Dachmaterial und Dachfarbe einheitlich auszuführen.

Die Farbgebung der Dachmaterialien ist in gedeckten Farbtönen schwarz / anthrazit / braun auszuführen.

### **2 Stellplätze**

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO)

#### **2.1 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht auf 1,5 Stellplätze je Wohnung.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird auf die nächstfolgende ganze Zahl aufgerundet.

Garagenvorplätze werden als notwendiger Stellplatz nicht anerkannt.

### **3 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang der Landhausstraße sind nicht zulässig.

Einfriedungen entlang des Ursprungswegs dürfen die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind als Zaun in Verbindung mit dem „PFG Heckenstreifen“ – Ziffer 6.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

### **4 Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht befestigte Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen.

### **5 Ordnungswidrigkeiten**

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1 – 3 gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

## **C HINWEISE**

### **1 Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Gehölzrodungen und Fällungen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit (also zwischen 31. Okt. - 28. Feb.) durchzuführen.

Werden dennoch während der Rodungsarbeiten oder den Abbrucharbeiten von Altgebäuden sowie auch dem Holzschuppen Vorkommen besonders geschützten oder streng geschützten Tierarten angetroffen, so ist mit der unteren Naturschutzbehörde frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine zeitliche Verzögerung der geplanten Baumaßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Konflikte zu vermeiden.

Für die **Außenbeleuchtung** sind insektenschonende LED-Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

### **2 Grundwasserschutz**

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

### **3 Bodenschutz**

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

### **4 Abwasserkanal**

Der im Plangebiet liegende öffentliche Abwasserkanal Ø 200 wird bergseitig entlang des Ursprungswegs im Bereich der Verkehrsgrünfläche verlegt.

Innerhalb des Baugebietes wird zusätzlich ein neuer Abwasserkanal Ø 200 entlang der südlichen Grenze gebaut.

## 5 Dachbegrünung

Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Es wird empfohlen phosphatarmes Substrat zu verwenden. Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.

## 6 Denkmalschutz

Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart:

Für sämtliche Erdarbeiten wird ausdrücklich auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen die auch ausführenden Baufirmen schriftlich zur Kenntnis zu bringen sind:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart (Referat 84.2 - Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sind schriftlich in Kenntnis zu setzen.

## 7 Geotechnik

Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unteren Muschelkalkes bis Mittleren Muschelkalkes (hier Karlstadt-Formation), welche im nördlichen Randbereich des Plangebietes von Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Bei den Holozänen Abschwemmmassen ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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.

## 8 Grundschutz

Hinweise der Polizeidirektion Ludwigsburg, Polizeiposten Weil der Stadt:

Obwohl der Gesetzgeber in BW einen Mindeststandard für technischen Grundschutz nicht bindend vorschreibt, ist aus polizeilicher Sicht die frühzeitige Planung mechanischer Sicherungsmaßnahmen ratsam.

Bei den geplanten Gebäuden sollte bereits in der Planungsphase auf den Einbau einbruchhemmender Türen- und Fensterelement hingewiesen werden. In der

Bauplanungsphase können diese sicherungstechnischen Maßnahmen kostengünstig integriert werden.

## D VERFAHRENSVERMERKE

### **Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB		22.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB		31.01.2019
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat		22.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB		31.01.2019
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	08.02.2019 15.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	08.02.2019 15.03.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO BW		21.05.2019
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO BW		21.05.2019

Es wird bestätigt, dass dieser Textteil der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entspricht (Ausfertigung).

Weil der Stadt, den .....

Thilo Schreiber .....  
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung .....  
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch .....  
ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB