



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Kreuzberg - Hallersberg, Teil 1, Erweiterung“

3. Fertigung
621.41/153.III

Lageplan im M 1:500 mit Zeichenerklärung und Textteil

Datum: 02.07.2018 (Lageplan), 30.04.2018 (Textteil)
Vorentwürfe: 01.10.2015, 16.11.2015, 10.05.2016
Bearbeiter: T. Pommer

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am 23.04.2012
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 18 am 11.05.2012
3. Billigung und Auslegungsbeschluss der erweiterten und ergänzten Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften am 25.09.2013
4. Bekanntmachung der öffentl. Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt Nr. 21 am 04.10.2013
5. Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 11.10.2013 bis 11.11.2013
6. Beschluss städtebauliche Rahmenbedingungen zur Erweiterung des Feuerwehrstandortes und Änderung des Geltungsbereichs am 20.07.2015
7. Billigung und Auslegungsbeschluss der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften am 30.11.2015
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt Nr. 02 am 15.01.2016
9. Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 25.01.2016 bis 29.02.2016
10. Billigung und erneuter Auslegungsbeschluss der geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften am 30.05.2016
11. Bekanntmachung der erneuten öffentl. Auslegung der geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt Nr. 24 am 17.06.2016
12. Öffentliche Auslegung der geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 4 (3) BauGB vom 04.07.2016 bis 18.07.2016
13. Billigung und erneuter Auslegungsbeschluss der geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften am 14.05.2018
14. Bekanntmachung der erneuten öffentl. Auslegung der geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt Nr. 19 am 18.05.2018
15. Öffentliche Auslegung der geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 4 (3) BauGB vom 28.05.2018 bis 13.06.2018
16. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB und 74 (7) LBO am 16.07.2018



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Kreuzberg - Hallersberg, Teil 1, Erweiterung“

3. Fertigung
621.41/153.III

Lageplan im M 1:500 mit Zeichenerklärung und Textteil

Datum: 02.07.2018 (Lageplan), 30.04.2018 (Textteil)
Vorentwürfe: 01.10.2015, 16.11.2015, 10.05.2016
Bearbeiter: T. Pommer

gez. J. Herbst
(Abteilungsleiter)

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 16.07.2018 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 24.07.2018 D.S.

gez. M. Ewald
(Oberbürgermeister)

17. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 28 und In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB

am 27.07.2018

Weingarten, den 27.07.2018

Stadtplanung und
Bauordnung

gez. J. Herbst
(Abteilungsleiter)

Beglaubigung

Diese Fertigung stimmt mit der Planurkunde (1. Fertigung) überein.

Weingarten, den 27.07.2018 D.S.

Fachbereich 4
Planen und Bauen

gez. N. Werckshagen
(Fachbereichsleiter)



Textteil

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 21.11.2017
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 06.03.2018

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Weingarten, Abteilung Stadtplanung und Bauordnung, eingesehen werden.

Aufhebung bisher geltender Bebauungspläne und örtlicher Bauvorschriften; § 2 (4) BauGB

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die Bebauungspläne und örtlichen Bauvorschriften „Teilbebauungsplan B -Sanierungsgebiet I“, rechtskräftig seit 04.07.1977 und „Kreuzberg - Hallersberg, Teil 1“, rechtskräftig seit 11.02.2011. Der strategische Bebauungsplan „Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet“ bleibt in seiner Gültigkeit unberührt.

In Ergänzung zur Darstellung im Lageplan mit Datum vom 02.07.2018 wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1. BauGB, §§ 1-11 BauNVO

Die Zulässigkeit von Einzelhandel und Spielhallen richtet sich nach dem strategischen Bebauungsplan „Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet“, rechtskräftig seit 11.06.2010.

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA); § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, die keinen zusätzlichen Fahrverkehr verursachen (z.B. Heimbüros).

1.1.2 Mischgebiete (MI 1+2); § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nur ausnahmsweise zulässig. Allgemein zulässig sind Betriebe mit nicht zentrumsrelevanten Sortimenten gemäß dem strategischen Bebauungsplan „Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet“, rechtskräftig seit 11.06.2010, sofern sie der Gebietsversorgung dienen.

Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.



1.1.3 Sondergebiet Gemeinbedarf Feuerwehr (SO FW); § 11 (1, 2) BauNVO

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Feuerwehr stehen.

Ausnahmsweise können Stellplatzeinrichtungen für die Öffentlichkeit oder für Gewerbenutzungen in der Umgebung zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1., §§ 16-21a BauNVO

Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Grundfläche aller baulichen Anlagen – einschließlich der nach § 19 (4) BauNVO möglichen Überschreitungen.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine begrünte Überdeckung mit Erdreich von mindestens 50 cm aufweisen, sowie befestigte Flächen mit begrünten Oberflächen, die gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziff. 2.4.4 hergestellt sind, werden mit einem Abschlag von 0,3 belegt.

Terrassen sind – im Unterschied zu Balkonen – den Nebenanlagen zuzuordnen.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage; § 9 (1) 1. und (3) BauGB; §§ 16, 18 BauNVO

Wand- und Gebäudehöhe gemäß Planeintrag und Zeichenerklärung

Die relative Wand-, Gebäude- und Erdgeschossfußbodenhöhen ergeben sich aus der Differenz zweier Bezugspunkte. Der untere Punkt ergibt sich aus der mittleren Höhe der Oberkante des Belags der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Flurstücksgrenze auf Länge der Gebäudeseite, die der Verkehrsfläche zugewandt ist.

Der obere Punkt der Wandhöhe ergibt sich aus der mittleren Höhe des Schnittpunkts der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Pultdächern auf Seite der Fußpfette.

Der obere Punkt der Gebäudehöhe ergibt sich aus der Höhe des höchsten Punkts der Dachhaut oder des Dachaufbaus.

Der obere Punkt der Erdgeschossfußbodenhöhe ergibt sich aus der Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Abweichungen um +/- 0,3 m sind zulässig.

Im WA ist die Gebäudehöhe bis max. 14,00 m zulässig.

Im MI ist für Gebäude in erster Reihe an der Scherzachstraße (im Bereich mit Festsetzung Satteldach) die Erdgeschossfußbodenhöhe auf 1,0 m festgesetzt. Zur Abwehr von Gefahr und Schaden bei Hochwasser können Überschreitungen der Erdgeschossfußbodenhöhe bis 1,5 m zugelassen werden mit entsprechenden Überschreitungen von Wand- und Gebäudehöhen.

Im MI 1 ist die Gebäudehöhe bis max. 13,00 m zulässig.

Im SO FW ist die Gebäudehöhe bis max. 483,00 müNN zulässig. Für einen Schlauch- oder Übungsturm sind Wand- und Gebäudehöhen bis 493,00 müNN zulässig. Die Grundfläche des Schlauch- oder Übungsturms ist bis max. 30 m² zulässig; die Grundfläche von Balkonen oder sonstigen Anbauten ist hierbei nicht mit anzurechnen.

1.2.2 Vollgeschosse

Im MI (1+2) sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; § 9 (1) 2. BauGB §§ 22, 23 BauNVO

1.3.1 Bauweise; § 22 BauNVO

Im MI 1 ist folgende Bauweise festgesetzt:

- für Flurstück 224/3: offene Bauweise mit Grenzabstand zu Flurstücken 210 und 210/1
- für Flurstücke 210 und 210/1: abweichende Bauweise mit Grenzabstand zu Flurstück 224/3 und ohne Grenzabstand zu Flurstücke 218 und 218/1
- für Flurstücke 218 und 218/1 sowie 219 und 219/1: geschlossene Bauweise ohne Grenzabstände
- für Flurstücke 219/2 und 223: abweichende Bauweise ohne Grenzabstand zu Flurstücke 219 und 219/1.

Im SO FW besteht die abweichende Bauweise darin, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.



1.3.2 Baulinien; § 23 (2) BauNVO

Abweichungen von Baulinien durch Fassadengliedernde Vor- und Rücksprünge von max. 1,5 m Tiefe und max. 5,0 m Breite sind zulässig; die Gesamtbreite der Abweichungen darf jedoch nicht mehr als 1/3 der ausgeführten Gebäudefassade betragen.

1.3.3 Baugrenzen; § 23 (3) BauNVO

Im WA dürfen Baugrenzen mit Terrassen um 3,0 m und durch Balkone um 2,25 m überschritten werden. Bei Balkonen, deren Länge weniger als 0,5 der ausgeführten Gebäudelänge beträgt, sind Überschreitungen der Baugrenze bis 3,0 m zulässig.

Im SO FW und MI sind bei Fassadenabschnitten über 15 m Länge Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile nach § 5 (6) 2. LBO zulässig, sofern ein Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen; § 9 (1) 4. BauGB, §§ 12, 14 BauNVO

1.4.1 Garagen und Stellplätze

Oberirdische Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im WA ist pro Baufenster innerhalb der Garagenzone eine Doppelgarage zulässig. Beim Bau von Wohngebäuden mit 3 Wohnungen sind 3 Garagen zulässig. Pro Wohngebäude ist ein Stellplatz auch außerhalb des überbaubaren Bereichs im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig; ebenso die nach LBO notwendigen Stellplätze.

Im WA sind notwendige Stellplätze nach Ziff. 2.1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Nicht notwendige Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen, welche sich als Gebäude darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Geräte- oder Fahrradschuppen, die hinter der straßenseitigen Gebäudeflucht stehen und eine Größe von 15 m³ nicht überschreiten. Falls sie an ein Wohngebäude oder eine Garage angebaut sind, werden Größen bis 20 m³ zugelassen und können auch vor der straßenseitigen Gebäudeflucht stehen.
- Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen (z.B. Mülleimerverschlag, Stromverteilerkasten), sofern sie eine Größe von 3 m³ und eine Höhe von 1,5 m pro Wohngebäude nicht überschreiten. Sofern sie vor der Gebäudeflucht im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen liegen, sind ihre Standorte und Ausgestaltungen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

Nebenanlagen, die der Haltung von Kleintieren (abgesehen von als gewöhnlich geltende Haustiere, die überwiegend im Haus gehalten werden) dienen, sind nicht zulässig.

1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; § 9 (1) 6. BauGB

Im WA sind in Einzelhäusern maximal 3 Wohnungen, in Doppelhäusern je Haus maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Herstellung von 2 Einzelhäusern im Baufenster ist die Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus auf 2 begrenzt.

1.6 Versickerung von Niederschlagswasser; § 9 (1) 16. BauGB

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

1.7 Geländegestaltung; § 9 (1) 17. BauGB

1.7.1 Abgrabungen und Auffüllungen

Abgrabungen (z.B. zur Belichtung von Kellerräumen) sind nur in geringem Umfang erlaubt. Bei Abgrabungen von mehr als 1/3 der Fassadenlänge oder tiefer als 1,20 m sind der Umfang und die Gestaltung im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

Niveauunterschiede sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Zulässig sind Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,0 m und sonst bis zu einer Höhe von



1,5 m und einer Länge von 5 m; in Bereichen von Stellplätzen und der Garagen oder für statisch notwendige Stützmauern können Ausnahmen zugelassen werden.

1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; § 9 (1) 20., 25. BauGB

FNL 1: In den mit Planzeichen dargestellten Flächen sind die Pflanzstrukturen zu erhalten. Das Entfernen von Großbäumen ist im Einvernehmen mit der Umweltschutzstelle unter fachlicher Prüfung des Natur- und Artenschutzes abzustimmen und entsprechend auszugleichen.

FNL 2: Die Fläche ist als Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten. Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Insbesondere ist von Einbauten, die den Hochwasserschutz behindern könnten oder zur Ansammlung von Treibgut führen könnten, abzusehen. Als Ausnahme sind Bauwerke zur Gefahrenabwehr und Schadensbegrenzung bei Hochwasser zulässig.

1.9 Flächen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; § 9 (1) 25. BauGB

1.9.1 Pflanzgebot Einzelbäume

Im WA ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 2 offene, oberirdische Stellplätze 1 großkroniger Laubbaum mit Stammumfang 14-16 cm – gemessen in 1 m Höhe – im Vorgartenbereich zu pflanzen.

Empfohlen sind Arten gemäß Pflanzenliste (Ziff. 3.8). Die Bäume sind als Hochstamm mit Stammumfang 14-16 cm und zwei Mal versetzt zu pflanzen. Bestehende Bäume, welche die Pflanzenqualität erfüllen, sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Nadelbäume erfüllen das Pflanzgebot nicht.

Von Versorgungsleitungen ist ein Pflanzabstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (z.B. Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.9.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; § 9 (1) 23a BauGB

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig. Das Verbrennen von Öl kann ausnahmsweise zugelassen werden.

1.10 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen; § 9 (1) 26. BauGB

In den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken ist die Inanspruchnahme von Flächen für die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Rückenstützen bis zu einer Breite von 20 cm zulässig.

1.11 Schallschutzmaßnahmen; § 9 (5) BauGB

Im SO FW sind baulichen Maßnahmen zur Geräuschkürzung gemäß S. 19 und 20 des Schallschutzgutachten (s. Anlage) Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

2.1 Stellplätze und Garagen; §§ 37 und 74 (2) 2. LBO

Für Wohnungen über 70 m² Wohnfläche sind zwei PKW-Abstellmöglichkeiten nachzuweisen.

2.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen; § 74 (1) 1. LBO

2.2.1 Fassade

Im WA und MI 1 in erster Reihe entlang der Scherzachstraße sind Putzfassaden vorgeschrieben. Andere Verkleidungen für Gebäudeteile sind zulässig, sofern diese Flächen der Hauptfassadenfläche deutlich untergeordnet sind oder dem öffentlichen Raum nicht zugewandt sind. Grelle, ungebrochene Farbtöne oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Die Gestaltung von Doppelhäusern ist im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde aufeinander abzustimmen.



2.2.2 Dächer

2.2.2.1 Dachform und Dachneigung

gemäß Planeintrag

Andere Dachformen für Anbauten können zugelassen werden, sofern sie sich dem Hauptdach in der Firsthöhe und Dachfläche erkennbar unterordnen.

2.2.2.2 Firstrichtung

gemäß Planeintrag

Ausnahmsweise können auch Walmdächer zugelassen werden, deren Firstrichtung um 90° gedreht ist, oder andere geneigte Dachformen, sofern sie zur angrenzenden Straße hin eine waagrecht verlaufende Traufe haben.

2.2.2.3 Dachgestaltung und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit gebrochen roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen matten oder seidenmatten Dachsteinen zu decken. Grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen – einschließlich glasierter Dachsteine – sind nicht zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind ab einer Größe von 10 m² vollflächig und dauerhaft mit einer einheimischen Vegetation zu begrünen. Von der Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Flächen als Dachterrasse genutzt werden oder auf den Flächen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie aufgestellt werden.

2.2.2.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie sich der Dachfläche anpassen. Aufständerungen sind nur auf Flachdächern zulässig, sofern sie eine Höhe im WA und MI von 50 cm und im SO FW von 75 cm nicht überschreiten.

Für Photovoltaikanlagen sind Elemente mit möglichst geringen Reflektionen zu verwenden (z.B. Elemente mit entspiegelter, strukturierter oder bemusteter Oberfläche). Die Reflektion von Licht ist bis max. 8 % (je Solarseite 4 %) zulässig.

2.2.2.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind zulässig in Form von Gauben, sofern sich diese in Länge und Höhe dem Hauptdach erkennbar unterordnen. Ausnahmsweise können Aufbauten von Aufzugsanlagen zugelassen werden. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf nicht mehr als 0,4 der ausgeführten Trauflänge betragen. Auf einer Dachseite sind nur formgleiche Gauben zulässig.

Dachgauben müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,2 m und deren Dach zum Dachgrat (z.B. bei Walm- oder Zeltdächern) mindestens 0,6 m einhalten und untereinander mindestens 1,5 m. Von Traufe und First müssen mindestens 70 cm Abstand eingehalten werden, die mit mindestens zwei Reihen Ziegel gedeckt sind.

Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Farbe der Hauptfassade oder des Daches anzupassen. Ausführung in Blech oder glänzenden Materialien sind nicht zulässig.

Je Dachseite ist ein Zwerchgiebel oder Widerkehr zulässig, der sich mittig aus der Fassade entwickelt. Die Außenwände sind in Farbe und Material der Fassade auszuführen. Die Breite darf nicht mehr als 0,5 der ausgeführten Trauflänge betragen, die Gesamtbreite einschließlich Gauben nicht mehr als 0,6.

Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig bis max. 0,3 der ausgeführten Satteldachlänge.

2.3 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; § 74 (1) 2., § 11 (3) LBO

2.3.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich zur Eigenwerbung zulässig.

Die Anzahl, Größe und Gestaltung der Werbeanlagen sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

Im WA sind Werbeanlagen nicht zulässig. Als Ausnahme sind verfahrensfreie Anlagen zulässig, sofern sie unbeleuchtet und in der Farbgebung zurückhaltend sind.



2.3.2 Automaten

Automaten sind nur an Außenfassaden in geringem Umfang zulässig, sofern eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist. Frei aufgestellte Automaten bedürfen der Abstimmung mit der Baurechtsbehörde.

2.4 Außenanlagen; § 74 (1) 3. LBO

2.4.1 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern oder Bretterschalungen) sowie Sockelmauern für Zaunanlagen sind nicht zulässig.

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Hecken oder eingegrünte Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Hecken sind im Mindestabstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze zu pflanzen. Metallgitterzäune müssen hinter der Hecke auf der Seite zum Haus hin errichtet werden oder mindestens 20 cm von der Grundstücksgrenze abrücken, damit sie mittelfristig von der Hecke oder Berankung einwachsen.

Thuja und andere nicht einheimische Gehölze sind nicht zulässig.

2.4.2 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur im Anschluss an Gebäude zulässig. Ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 2,0 m ist einzuhalten. Die Höhe darf 1,8 m und die Länge 3,0 m nicht überschreiten. Grelle, ungebrochene Farbtöne und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

2.4.3 Stellplätze und Erschließungsflächen

Im WA sind Stellplätze, Aufstellflächen vor Garagen sowie Zufahrten zu Einzel- und Doppelgaragen mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) oder begrüntem Mittelstreifen zwischen den Fahrspuren auszuführen.

2.4.4 Begrünte Oberflächen

Als "befestigte Flächen mit begrünter Oberfläche" (s. planungsrechtliche Festsetzung Ziff. 1.2) gelten Beläge, bei denen der Rasenanteil mindestens 30 % beträgt (z.B. Rasengittersteine).

2.4.5 Abfallbehälter

Sind Standplätze von beweglichen Abfallbehältern vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar, müssen sie durch Bepflanzung oder baulichem Sichtschutz abgeschirmt werden.

2.4.6 Unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke

Alle nichtüberbauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten.

2.4.7 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist die Außenbeleuchtung ausschließlich für notwendige Zwecke zulässig. Für die Außenbeleuchtung sind nachgewiesene Insektenfreundliche Lampen zu verwenden (z.B. warmweiße LED-Lampen oder Natrium-Niederdrucklampen, sog. „Gelblichtlampen“) und Lampenträger mit geschlossenem Gehäuse. Das flächige Anstrahlen von Wänden ist zu vermeiden oder durch Bepflanzung zu minimieren.

2.5 Außenantennen; § 74 (1) 4. LBO

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

Parabolantennen müssen sich an die Dach- bzw. Fassadenfarbe anpassen, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

2.5.1 Mobilfunkanlagen

Im WA sind Mobilfunkanlagen unzulässig

Im MI (1+2) und SO FW können Mobilfunkanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

Im MI 1 in erster Reihe entlang der Scherzachstraße sind Mobilfunkanlagen unzulässig.



3 Hinweise

3.1 Hochwasserschutz

Aufgrund der Nähe zur Scherzach besteht Hochwassergefahr. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte 2012 wird die Fläche zwischen der Scherzach und der Scherzachstraße bei einem HQ100-Hochwasser komplett überflutet.

Die Hochwassergefahrenkarte wird fortgeschrieben. Bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist das Plangebiet überschwemmungsfrei. Bis die Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt sind, ist für jede bauliche Anlage im HQ100-Bereich eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die aktuellen Angaben der Überschwemmungsbereiche sind beim Fachamt einzuholen.

Auf die Leitlinie "Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung in Baden-Württemberg" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr, Innenministeriums und Wirtschaftsministeriums wird hingewiesen. Es wird empfohlen zur Gefahrenabwehr und Schadensbegrenzung ein Fachbüro hinzuzuziehen.

3.2 Altlasten

Da für Flurstück 212/2 ein Eintrag im Altlastenkataster vorliegt, ist eine Fachbauleitung erforderlich.

Verunreinigtes Erdmaterial ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

3.3 Geologie

Der Hallersberg ist ein sehr rutschgefährdeter Moränehang. Laut Gutachten besteht er hauptsächlich aus Kies, Sand und Schluff. Am Kreuzberg wurde ehemals Kies abgebaut.

Die Baurechtsbehörde ist ermächtigt, im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens einen Nachweis zur Hangsicherheit mittels geologischem Gutachten sowie vor Baubeginn die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens an den Gebäuden in der Umgebung zu fordern.

3.4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Die Belastung des Bodens durch Lagerung von Baumaterialien, Dichtungen, Bauabfällen und die Benutzung von Bauchemikalien sollten auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Vor dem Beginn der Bauarbeiten ist der humose Boden getrennt zu sichern und zu lagern. Die Wiederverwendung und der daraus resultierende Schutz vor Vergeudung oder Vernichtung ist dem Abtransport vorzuziehen. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Ausgangsgestein fachgerecht zu erfassen. Bei einer Nutzung als Grünfläche ist er wieder schichtgerecht einzubauen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

3.5 Denkmalschutz; § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.6 Gewässerschutz

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei) bei flächigen Dachdeckungen, bei Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren nicht zulässig. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachwasser. Alternativ können Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffe eingesetzt werden.

3.7 Luftreinhaltung

3.7.1 Brennstoffe

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnungen entsprechen.



3.7.2 Luftemissionsminderung während der Bauphase

Es wird empfohlen, auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfiltern zu verwenden.

3.8 Pflanzenliste

3.8.1 Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnussbaum	Juglans regia
Bitterfleder Sämling	Malus
Jakob Fischer	Malus
Brettacher	Malus
Wangeheims Frühzwetschge	Prunus
Nancy-Mirabelle	Prunus

Zwetschge	Prunus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Graubirne	Pyrus
Stuttgarter Gaishirtle	Pyrus
Gellerts Butterbirne	Pyrus
Stieleiche	Quercus robur
Kopfweide	Salix alba
Silberweide	Salix alba
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia patyphllos

3.8.2 Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonidera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa

Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Fauldorn	Rhamnus frangula
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa caninae
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

3.9 Artenschutz; § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bei Bauarbeiten und Gartenarbeiten, insbesondere bei Baumfällungen, sind die Vorschriften des Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Es ist gemäß § 44 (1) BNatSchG verboten,

1. „wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“;
2. „wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“;
3. „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“;
4. die Standorte von wildlebenden „Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen (...) zu beschädigen oder zu zerstören“.

Rodungsarbeiten von Gehölzen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Quartiernutzungszeit der Fledermäuse.

Bäume mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Stamm- und Asthöhlen, Rindentaschen) müssen erhalten werden. Im Falle einer unvermeidlichen Beseitigung sind die Gehölze einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu unterziehen und ggf. artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sollte die Straßen- und Gebäudebeleuchtung nur mit warmweißen gekofferten LED-Leuchten erfolgen.



3.10 Ordnungswidrigkeiten; § 75 (2) und (3) LBO

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 (2) und (3) LBO behandelt.

3.11 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

4 Anlage

- Schallschutzgutachten, Büro ita, Wiesbaden, vom 19.12.2014/ 07.12.2015