



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
**„Meisterhofstraße, 3. Änderung“**

3. Fertigung  
Reg.-Nr.: 621.41/47.III

**Lageplan M 1:500 mit Zeichenerklärung und Textteil**

Datum: 30.11.2015 (Textteil), 06.07.2015 (Lageplan mit Zeichenerklärung)  
Vorentwürfe: 06.07.2015 (Textteil)  
Bearbeiter: T. Pommer

gez. J. Herbst  
Abteilungsleiter

**Verfahrensvermerke**

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften   | am 29.09.2014                 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 35/2014   | am 10.10.2014                 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB  | vom 20.10.2014 bis 03.11.2014 |
| 4. Billigung und Auslegungsbeschluss der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB. | am 20.07.2015                 |
| 5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 31   | am 11.09.2015                 |
| 6. Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB  | vom 21.09.2015 bis 26.10.2015 |
| 7. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB   | am 14.12.2015                 |

**Ausfertigung**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 14.12.2015 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 15.12.2015	D.S.	gez. M. Ewald Oberbürgermeister
----------------------------	------	------------------------------------

- |  |               |
|--|---------------|
| 8. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 45 und In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB | am 18.12.2015 |
|--|---------------|

Weingarten, den 18.12.2015	Stadtplanung und Bauordnung
	gez. J. Herbst Abteilungsleiter

**Beglaubigung**

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

Weingarten, den 21.12.2015	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 31.08.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 11.11.2014
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 16.04.2013

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 „Meisterhofstraße“, rechtskräftig seit 11.03.1982, und „Meisterhofstraße, 2. Änderung“, rechtskräftig seit 27.04.2004.

### In Ergänzung zur Darstellung im Lageplan mit Datum vom 06.07.2015 wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO

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

###### 1.1.1 Reine Wohngebiete (WR); § 3 BauNVO

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

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

Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Grundfläche der Hauptnutzung. Die Grundflächenzahl (GRZ) aller baulichen Anlagen – einschließlich der nach § 19 (4) und § 21a (3) BauNVO zulässigen Überschreitungen – beträgt im WR 1, 2 und 7 GRZ 0,6 und im WR 3, 4, 5 und 6 GRZ 0,5.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine begrünte Überdeckung mit Erdreich von mindestens 50 cm aufweisen, sowie befestigte Flächen mit begrünter Oberfläche, die gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziff. 2.4.5 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; § 9 (1) 1. BauGB; §§ 16, 18 BauNVO

Im WR 6 und 7 ergibt sich die relative Wandhöhe 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 Höhe des Schnittpunkts der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Höhe des höchsten Punkts der Dachhaut oder des Dachaufbaus.



Im WR 1 und 2 gelten die im Lageplan eingetragenen Wandhöhen für die Höhen der dem Kreuzbergweiher zugewandten Seite. Auf der straßenzugewandten Seite beträgt die maximale Wandhöhe 1,50 m höher.

Im WR 6 und 7 beträgt die Obergrenze der relativen Gebäudehöhe 3,50 m über der Wandhöhe. Bei Ausführung einer grenzständigen Bauweise ist als Wandhöhe zwingend 6,0 m festgesetzt (gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze). Abweichungen können bis zu einer Wandhöhe von 6,50 m zugelassen werden, sofern eine Höhengleichheit mit der angrenzenden Nachbarbebauung gesichert ist.

### **1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; § 9 (1) 2. BauGB § 23 BauNVO**

#### **1.3.1 Baulinien; § 23 (2) BauNVO**

Garagen dürfen von der Baulinie zurückweichen.

Baulinien dürfen ab dem 1. OG durch fassadengliedernde Bauteile bis 1,0 m über- und unterschritten werden.

#### **1.3.2 Baugrenzen; § 23 (3) BauNVO**

gemäß Planeintrag

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

Baugrenzen dürfen mit Balkonen um 2,25 m überschritten werden, sofern ein Mindestabstand von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Bei Balkonen, deren Länge weniger als 0,5 der ausgeführten Gebäudelänge beträgt, sind auf der Seite, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt ist, Überschreitungen der Baugrenze bis 3,0 m Tiefe zugelassen. Dachterrassen auf Garagen bzw. Balkone über Flächen für (Gemeinschafts-) Garagen sind zugelassen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Überschreitungen der Baugrenze oder Balkone über Flächen für Garagen nicht im obersten Geschoss zugelassen.

### **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 Baufenster nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Unterirdische Gemeinschaftsgaragen, die vollständig unter der Erde liegen und deren Erschließungsanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

Im WR 1 darf die Fläche für Garagen dürfen 3 Garagen hergestellt werden.

Im WR 2 sind die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

Notwendige Stellplätze nach Ziff. 2.1 dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden. Bei Wohnungen mit einer Nutzfläche über 120 m<sup>2</sup> dürfen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche hergestellt werden, bis zur Anzahl, dass für die Wohnung insgesamt drei Abstellmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

#### **1.4.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen, welche sich als Gebäude darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Nebenanlagen, die der Haltung von Kleintieren dienen, sind nicht zugelassen.

Im WR 3, 4, 6 und 7 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Geräte- oder Fahrradschuppen, die hinter der straßenseitigen Gebäudeflucht stehen und eine Größe von 15 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Falls sie an ein Wohngebäude oder eine Garage angebaut sind, werden Größen bis 20 m<sup>3</sup> zugelassen und können auch vor der straßenseitigen Gebäudeflucht stehen.
- Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen (z.B. Mülleimerverschlag), sofern sie eine Größe von 3 m<sup>3</sup> 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.



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

Für Wohngebäude ist je ausgeführte volle 50 m<sup>2</sup> Grundfläche eine weitere Wohnung zulässig (z.B. ab 100 m<sup>2</sup> Grundfläche 2 Wohnungen, ab 150 m<sup>2</sup> Grundfläche 3 Wohnungen, usw.). Ausnahmen können für Wohngebäude gemacht werden, die zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner gemäß § 3 (4) BauNVO dienen.

Dies bedeutet, dass im WR 5 max. 11 Wohnungen zulässig sind.

### 1.6 Geländegestaltung; § 9 (1) 17. BauGB

#### 1.6.1 Abgrabungen und Auffüllungen

Niveauunterschiede sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Ausnahmsweise dürfen Stützmauern gemäß Ziff 2.4.2 bis zu einer Länge von 5 m und Höhe von 1,0 m hergestellt werden.

Abgrabungen (z.B. zur Belichtung von Kellerräumen) sind bis zu 1/3 der Fassadenlänge und max. bis zu 1,2 m Tiefe zulässig. Abgrabungen auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite sind nur ausnahmsweise und im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen.

### 1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; § 9 (1) 16., 20., 25. BauGB

Auf Flst.Nr 1260/7 ist bei Verengung des Wanderkorridors für die von der Meiserhofstraße kommenden Amphibien eine Leitrinne in Absprache mit der Baurechtsbehörde zu errichten.

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

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig. Das Verbrennen von Öl ist nur zulässig, wenn kein Gasanschluss an das Netz eines Versorgungsträgers besteht.

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

#### 1.9.1 Pflanzgebot Einzelbäume

Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von einheimischen mittelkronigen Laubbäumen vorzunehmen. Abweichungen vom Standort sind bis zu 3 m zulässig. Bei Behinderungen der vorgesehenen Erschließung – z.B. einer Garagenzufahrt – können ausnahmsweise größere Abweichungen vom Standort zugelassen werden, sofern die Verschiebung parallel zur öffentlichen Straße erfolgt. 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.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Sofern im Lageplan Baumstandorte festgesetzt sind, wird die Pflanzung auf die geforderte Anzahl der Bäume angerechnet.

Empfohlen sind Arten gemäß Pflanzenliste (Ziff. 3.7). Die Bäume sind als Hochstamm mit Stammumfang 14-16 cm und zwei Mal versetzt zu pflanzen. Bestehende Bäume, welche die Pflanzenqualität erfüllen, werden auf das Pflanzgebot angerechnet. Nadelbäume erfüllen das Pflanzgebot nicht.

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

### 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 Bedingte Nutzung; § 9 (2) 2. BauGB

Im WR 1 gilt: Bauliche Erweiterungen auf bislang unversiegelten Flächen sind vor Rückbau der Garagen auf den Flurstücken 1260/9 bis /11 unzulässig. Die Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Im WR 2 gilt: Bauliche Erweiterungen auf bislang unversiegelten Flächen sind vor Rückbau der Garagen auf den Flurstücken 1260/12 und /13 unzulässig. Ebenso ist die Anrechnung von Teilflächen aus WR 1 (z.B. für die Bestimmung der zulässigen GRZ für ein Bauvorhaben in WR 2) vor erfolgtem Rück-



bau der Garagen auf den Flurstücken 1260/9 bis /11 unzulässig. Die Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

### **1.12 Höhenlage; § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO**

Im WR 1, 2, 3, 4 und 5 ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normalnull festgesetzt. Abweichungen um +/- 0,3 m sind zulässig. Als Bezugshöhe gilt der Erdgeschossrohfußboden.

## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

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

Für Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei Pkw-Abstellmöglichkeiten nachzuweisen.

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

#### **2.2.1 Fassade**

Vorgeschrieben sind Putzfassaden. 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 zugelassen.

Im WR 5 sind Fassaden des Dachgeschosses mittels Wechsel der Farbe und des Materials sowie mittels eines Rücksprungs um mindestens 15 cm von der Hauptfassade abzusetzen.

#### **2.2.2 Dächer**

##### **2.2.2.1 Dachgestaltung**

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 zugelassen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> vollflächig und dauerhaft mit einer einheimischen Vegetation extensiv 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.

Dächer von Tiefgaragen, die außerhalb des überbaubaren Bereichs hergestellt werden, sind mit Erdreich von mindestens 50 cm zu bedecken und intensiv zu begrünen, soweit nicht andere zulässigen Nutzungen auf ihnen stattfinden (z.B. Erschließungsflächen, Terrassen).

##### **2.2.2.2 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zugelassen, sofern sie sich der Dachfläche anpassen. Aufständerungen sind nur auf Flachdächern zugelassen, sofern sie eine Höhe von 50 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 darf nicht mehr als 8 % (je Solarseite 4 %) betragen.

##### **2.2.2.3 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 Traulänge 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 Zeldächern) mindestens 0,6 m einhalten und untereinander mindestens 1,5 m. Von Traufe und First müssen mindestens 70 cm Abstand eingehalten werden, die mit 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 zugelassen.

Je Dachseite ist ein Zwerchgiebel oder Widerkehr zugelassen, 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 Traulänge betragen, die Gesamtbreite zusammen mit Gauben nicht mehr als 0,6.



Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig bis max. 1/3 der ausgeführten Satteldachlänge.

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

Werbeanlagen sind ausschließlich zur Eigenwerbung an Gebäudewänden unterhalb der ausgeführten Brüstungshöhe des 1.OG bis zu einer Fläche von 1 m<sup>2</sup> zugelassen. Lichtwerbung ist unzulässig.

Automaten sind nicht zugelassen.

### **2.4 Außenanlagen; § 74 (1) 3. LBO**

#### **2.4.1 Einfriedungen**

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

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 zugelassen.

Hinweis: Sofern der Zaun an den Fahrbahnrand grenzt, ist aus Gründen der Verkehrsordnung ein Abstand von 30 cm einzuhalten.

Im WR 5 kann entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise eine Mauer bis zur Höhe von 1,8 m zugelassen werden.

#### **2.4.2 Stützmauern**

Stützmauern sind als Trockenmauern auszuführen. Sie dürfen eine Länge von 5 m und Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, können aber auch in der Höhe gestaffelt ausgeführt werden. Ausnahmen können für statisch notwendige Stützmauern gemacht werden.

#### **2.4.3 Sichtschutzwände**

Sichtschutzwände sind nur im Anschluss an Gebäude zugelassen. 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.

#### **2.4.4 Stellplätze und Zufahrten**

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

#### **2.4.5 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).

#### **2.4.6 Abfallbehälter**

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

#### **2.4.7 Unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke**

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

### **2.5 Außenantennen; § 74 (1) 4. LBO**

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antennenanlage zugelassen.

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



### **3 Hinweise**

#### **3.1 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.

#### **3.2 Geologie**

Beim Bau der Gebäude auf den südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken der Vintschgaustraße waren teilweise besondere Maßnahmen bei der Gründung und zum Vermeiden von Schäden an den Nachbargebäuden notwendig. Die Baurechtsbehörde ist ermächtigt, im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens einen Nachweis zur Standsicherheit und Unschädlichkeit mittels geologischem Gutachten sowie vor Baubeginn die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens an den Gebäuden in der Umgebung zu fordern.

#### **3.3 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.

#### **3.4 Versickerung von Niederschlagswasser; § 46 (3) Wassergesetz (WG)**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften schadlos auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und zu versickern (z.B. in begrünten Mulden). Anlagen zur Sammlung, Retention und Versickerung des nicht schädlich belasteten Niederschlagswassers sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Im Rahmen des Entwässerungsgesuchs ist die schadlose Beseitigung des Regenwassers nachzuweisen.

Grundsätzlich kann die Versickerung von Dachwässern mit Einwilligung der Unteren Wasserbehörde auch über geeignete Zisternen mit Überlauf in eine Versickerungsanlage erfolgen. Sofern eine Dachbegrünung mit ausreichender Filterwirkung von Schadstoffen hergestellt wird, kann das anfallende Dachflächenwasser direkt in den Untergrund abgeleitet werden. Falls eine Versickerung wegen der Untergrundverhältnisse nachweislich nicht schadlos (z.B. für die Gebäude der Unterlieger) oder nicht unter vertretbarem Aufwand möglich ist (z.B. kein Vorfluter oder kein sickerfähiger Untergrund), kann von einer Versickerung befreit werden. Hierfür ist ein geologisches Gutachten vorzulegen.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser versickert oder abgeleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche und anderen Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Sickerschächte sind unzulässig.

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

#### **3.5 Hydrologie**

Auf den Grundstücken Meisterhofstraße 10 und 12 befinden sich Quellwasseraustritte, die teilweise gefasst wurden. Das Quellwasser ist in Abstimmung mit der unteren Wasserrechtsbehörde zu versickern bzw. abzuleiten.



Aufgrund der Hanglage sind weitere Quellaustritte möglich. Damit die Keller der Gebäude nicht feucht werden, wird empfohlen, das drückende Hangwasser durch besondere Vorkehrungen von der Bebauung fernzuhalten, z.B. durch die Errichtung von Drainagewänden vor der Bebauung oder die Ausführung des Kellers als eine „wasserdichte Wanne“. Bei der Versickerung ist darauf zu achten, dass keine Schäden an unterhalb liegenden Grundstücken und Gebäuden entstehen. Die Baurechtsbehörde ist ermächtigt, im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens einen Nachweis zur Unschädlichkeit für die Umgebung mittels hydrologischem Gutachten zu fordern.

### 3.6 Luftreinhaltung

#### 3.6.1 Brennstoffe

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

#### 3.6.2 Luftemissionsminderung während der Bauphase

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

### 3.7 Pflanzenliste

#### Mittelkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität zwei Mal versetzt, Stammumfang 14-16 cm in 1 m Höhe (2xv. STU 14-16).

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Roter Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> ‚Crimson King‘
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> ‚Schwedleri‘
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stadtwinterlinde	<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘
Stadtulme	<i>Ulmus hollandica</i> ‚Commelin‘

#### Sträucher:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Kriechrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hechtrose	<i>Rosa glauca</i>
Zimtrose	<i>Rosa majalis</i>
Alpenheckenrose	<i>Rosa pendulina</i>
Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Apfelrose	<i>Rosa villosa</i> (pomifera)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>





### **3.8 Artenschutz; §§ 39 (5) und 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 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.

#### **3.8.1 Amphibien**

Das Gebiet um den Kreuzbergweiher ist Laichwanderstrecke für viele Amphibien. Im Bereich der Flurstücke 1260/7 und 1261/3 sind Gullis und Schächte mit entsprechenden Ausstiegshilfen auszuführen, damit keine Amphibien zu Tode kommen können. Während der Bauphase ist die Baugrube mit Fangzäunen zu sichern.

### **3.9 Ordnungswidrigkeiten; § 75 (2) und (3) LBO**

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

### **3.10 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 Anlagen**

- Begründung vom 06.07.2015