



Stadt

Weinsberg

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Heilbronner Fußweg“

Stadtteil Weinsberg

Textlicher Teil: **Planungsrechtliche Festsetzungen**
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Stand: 13.12.2016

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 4169),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 19.05.2015 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 12.06.2015 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | vom 22.06. bis 22.07.2015 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin) | vom 22.06. bis 22.07.2015 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss | am 07.06.2016 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 17.06.2016 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 27.06. bis 29.07.2015 |
| 7. Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 7.1 Bekanntmachung | am 23.12.2016 |
| 7.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 02.01. bis 03.02.2017 |
| 8. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Weinsberg, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

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

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO für ausnahmsweise zulässig erklärt.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

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

1.2 Grundflächenzahl - GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze durch Planeinschrieb festgesetzt.

1.3 Geschossflächenzahl- GFZ

Garagengeschosse, die nach Festsetzung 2.3 nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

1.4 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. zwingend entsprechend Planeintrag.

Nach § 21a Abs. 1 BauNVO werden Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m ü.NN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig; (siehe auch Hinweis Nr. 5).

1.6 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind durch maximale Trauf- (TH) und maximale Firsthöhen (FH) entsprechend dem Planeintrag nach oben begrenzt.

Für die Bereiche, in denen nur Flachdächer zugelassen werden, sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch die maximale Gebäudehöhe (GH) entsprechend dem Planeintrag nach oben begrenzt.

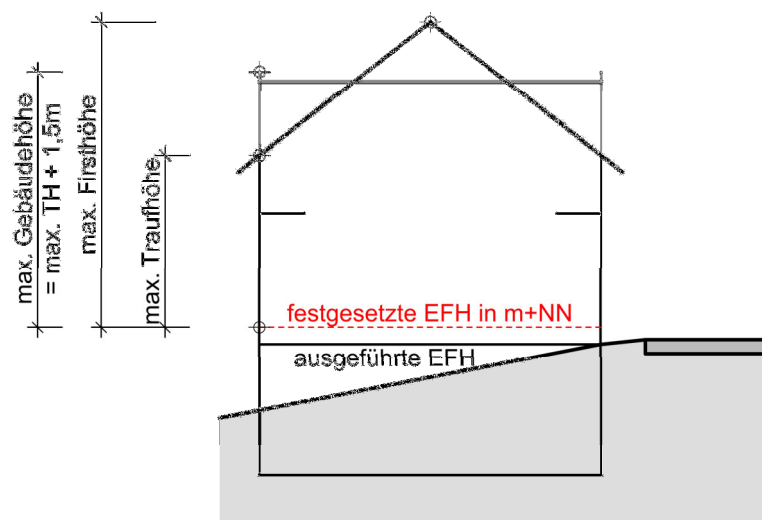
Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie der maximalen Gebäudehöhe gilt die im Planeintrag festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). (Siehe unter Punkt 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen).

Obere Bezugspunkte im Bereich festgesetzter maximaler Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH):

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut und bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen. Die Traufhöhe (TH) ist auf mind. 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhen um bis zu 1,5 m zulässig, sofern die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse eingehalten wird.

Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Dachflächen, bzw. bei versetzten Pultdächern der obere Schnittpunkt des senkrechten Dachversatzes mit der Oberkante der Dachhaut.

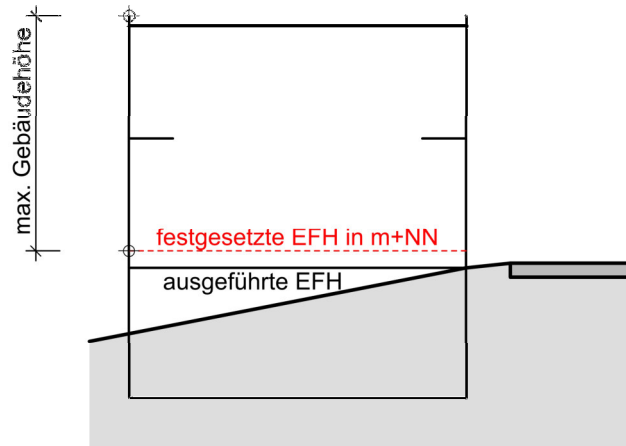
Erläuterungsskizze:



Obere Bezugspunkte im Bereich festgesetzter maximaler Gebäudehöhen (GH):

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Attika.

Erläuterungsskizze:



Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

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

1.7 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

- o = offene Bauweise
- E = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser
- D = offene Bauweise, zulässig sind nur Doppelhäuser
- ED = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
- DH = offene Bauweise, zulässig sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen
- b = besondere, von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise; zulässig sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Gesamtlänge von 30 m, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise

1.8 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2 m Tiefe überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss dabei mindestens 2 m betragen.

1.9 Stellung der baulichen Anlagen

Bei zeichnerischer Festsetzung einer Gebäudehaupt- und Firstrichtung ist die First- und Gebäudehaupttrichtung der Wohngebäude gemäß Planeintrag zu errichten. Abweichungen bis maximal 5° von der festgesetzten Ausrichtung sind zulässig.

Erfolgt keine zeichnerische Festsetzung, ist die First- und Gebäudehaupttrichtung senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9(1)21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Weinsberg festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

1.10 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Oberirdische Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen sowie auf Leitungsrechten zulässig.

Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss bei geschlossenen Seitenwänden 6 m und bei offenen Seitenwänden 0,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Für Bereiche mit festgesetzter Doppel- und Reihenhausbauung kann, sofern der festgesetzte Stellplatzschlüssel eingehalten wird, der Ein- und Ausfahrtsbereich generell auf 0,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche reduziert werden.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.11 Nebenanlagen

Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von maximal 30 m³ auf der straßenabgewandten Grundstücksseite auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird entsprechend Planeintrag beschränkt. Die Beschränkung bezieht sich bei Einzelhäusern (EH) auf das Wohngebäude, bei Doppelhäusern (DH) auf eine Doppelhaushälfte und bei Reihenhäusern (RH) auf eine Reiheneinheit.

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.12 Aufteilung der Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Sie ist Grundlage für die Erschließungsplanung und -ausführung.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

1.13 Oberflächenbefestigung

Stellplätze, Hofflächen, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann.

Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen.

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

1.14 Straßen- und Außenbeleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für Straßen- und Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden.

Außenbeleuchtungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

1.15 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5° sind bei einem entsprechenden Planeintrag in der Nutzungsschablone zwingend zu begrünen.

Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie Ausgabe 2008 entsprechen.

Zur Einsaat sind Arten der Trocken- und Magerrasengesellschaften und Mauerpfefferarten zu verwenden. Es ist regionales Saatgut gesicherter Herkunft zu verwenden.

Eine Dachbegrünung ist auch bei überwiegender Nutzung der Dachflächen zur aktiven Gewinnung von Solarenergie (PV/Solarthermie) zulässig. Unter Photovoltaik- und/oder Solaranlagen kann die Dachbegrünung entfallen.

1.16 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

1.17 Getrennte Regenwasserableitung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Dach- und Hofflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Ausgenommen hiervon sind die im Planeintrag gekennzeichneten Flächen ohne gesonderte Regenwasserableitung.

1.18 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme <1>: Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen entlang der Bahnlinie

Die Grünflächen, die sich im Norden des Geltungsbereichs entlang der Stadtbahn erstrecken, sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Wiese einzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist abzuräumen.

Im Westen sind zwei Strauchgruppen mit jeweils mindestens 50 m² Größe zu pflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

- Pflanzabstände: 1,5 m
- Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Geh- und Radwegs am nördlichen Gebietsrand zu vollziehen. Die Artenlisten unter IV. sind zu beachten.

Maßnahme <2>: Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen im Nordosten

Mindestens 30 % der keilförmigen Grünfläche zwischen dem Geh- und Radweg und der Rossäckerstraße sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

- Pflanzabstände: 1,5 m
- Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Wiese einzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist abzuräumen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Rossäckerstraße und des Geh- und Radwegs am nördlichen Gebietsrand zu vollziehen. Die Artenlisten unter IV. sind zu beachten.

Maßnahme <3>: Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen im Nordwesten

Im Nordwesten des Plangebiets sind ein Drittel der Grünfläche nördlich und ein Viertel der Grünfläche südlich der Schlesienstraße mit gebietsheimischen Sträuchern gruppenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

- Pflanzabstände: 1,5 m
- Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Wiese einzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist abzuräumen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Verlängerung der Schlesienstraße zu vollziehen. Die Artenlisten unter IV. sind zu beachten.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.19 Fassadenbezogene Vorkehrungen zur Geräuschkürzung

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen (Lärmpegelbereich III, IV und V gemäß Punkt 13.1, 13.2 und 13.3 in der Legende zur Planzeichnung) werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

An den Wohngebäuden in den ausgewiesenen Flächen der Lärmpegelbereiche III, IV und V sind auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm Vorkehrungen zur Geräuschkürzung zu treffen.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnlichen Räumen ab Lärmpegelbereich III und höher sowie Büroräumen und ähnlichen Räumen ab Lärmpegelbereich IV und höher sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Tabellen 8 bis 10) einzuhalten. Hinweis: der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

1.20 Schalldämmende Lüftungseinrichtung

Nach VDI 2719 ist bei den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen von Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts (Punkt 13.4 in der Legende zur Planzeichnung) eine schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 09.05.2016 (A5463).

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.21 Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen und im flächenhaften Pflanzgebot PFG 1

In den Bauflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Der Strauchbewuchs sollte als Hecke an den Grundstücksgrenzen angelegt werden.

Die im Planeintrag festgesetzten Pflanzgebote (**PFG 1**) sind vorrangig zu beachten und werden angerechnet.

- Pflanzabstände: 1,5 m
- Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Die Artenlisten unter IV. sind zu beachten.

1.22 Flächenhaftes Pflanzgebot PFG 2: Bepflanzung der Kinderspielplätze

Mindestens 20 % der als Kinderspielplätze festgesetzten, öffentlichen Grünflächen ist mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

- Pflanzabstände: 1,5 m
- Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Zudem sollen mindestens 30 % der Kinderspielplätze als Rasen angelegt werden. Die Artenlisten unter IV. sind zu beachten.

1.23 Flächenhaftes Pflanzgebot PFG 3: Einsaat der öffentlichen Grünfläche mit Retentionsbecken

Die Grünfläche mit dem Retentionsbecken ist soweit sie nicht als Zufahrtsweg mit Schotter befestigt werden muss als Wiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

1.24 Flächenhaftes Pflanzgebot PFG 4: Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen entlang von Fuß- und Radwegen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Ausnahme der oben näher beschriebenen Flächen mit einer Wiesensaatgutmischung einzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

An den im Plan eingetragenen Stellen ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm haben.

Die Artenlisten unter IV. sind zu beachten.

1.25 Bepflanzung der übrigen Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen mit Ausnahme der oben näher beschriebenen Flächen sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen.

An den im Plan eingetragenen Stellen ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm haben.

Die Artenlisten unter IV. sind zu beachten.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß Planeintrag. Der Hinweis Nr. 9 ist zu beachten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude (Wohngebäude) sind Dachformen und Dachneigungen gemäß Planeintrag zulässig.

Für Garagen sind Dachneigungen ab 15° und begrünte Flachdächer zulässig.

Die Nutzung von Garagendächern als Dachterrasse ist zulässig. Die Bestimmungen der LBO Baden-Württemberg hinsichtlich Abstandsflächen sind dabei zu beachten.

Doppel- und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachform und -neigung auszuführen.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Mit den Außenkanten von Dachaufbauten (Dachgauben) ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.

Das Anbringen von Photovoltaik- und/oder Solaranlagen auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis 5° ist zulässig. Mit den Elementen muss ein Abstand bis zur Dachkante von 1,50 m eingehalten werden.

Die Gesamtsumme aller Dachaufbauten bei Hauptgebäuden darf 2/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Gebäudegrundfläche nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Anlagen der solaren Strahlungsenergie.

1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind die Farbtöne ziegelrot bis dunkelbraun, grau bis anthrazit zulässig. Flachdächer sind bei entsprechendem Planeintrag zu begrünen.

Grelle, glänzende, extrem dunkle oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

1.4 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sowie unlackierte Metallfassaden sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig. Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen; Einfriedigungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen und Stützmauern entlang von Straßenverkehrsflächen

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hecke mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Pflanzliste auszubilden. In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedigungen sind dabei zulässig.

Für die im Plan mit **1** gekennzeichneten Baugrundstücken sind Einfriedigungen und Stützmauern entlang von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen zur Integration von Tiefgaragengeschoßen bis zu einer Höhe von 2,8 m zulässig.

In den sonstigen Baugrundstücken sind Einfriedigungen und Stützmauern entlang von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

3.2 Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen und Stützmauern in den sonstigen Grundstücksflächen

Als Einfriedigung im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich sind zulässig:

- standortheimische Hecken gemäß Pflanzliste bis 1,8 m Höhe
- Holz- oder Maschendrahtzäune bis 1,5 m Höhe

Für die Baugrundstücke westlich der Schlesienstraße sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Für die im Plan mit **2** gekennzeichneten Baugrundstücke sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

Für die im Plan mit **3** gekennzeichneten Baugrundstücke sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

In den sonstigen Baugrundstücken sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m Höhe zulässig. Verbleibende Höhenunterschiede sind mit einer Neigung von maximal 1 : 1,5 abzuböschten.

3.3 Anordnung von Abfallbehältern

Abfallbehälter und Sammelstandorte für Abfallbehälter sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

4. Verwendung von Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt erhöht:

- Für Wohnungen bis 60 m² Grundfläche auf 1,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung
- Für Wohnungen von 60 - 85 m² Grundfläche auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung
- Für Wohnungen über 85 m² Grundfläche auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung

Bei der Berechnung der Grundfläche sind gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu 25 % anzurechnen.

Ergibt sich bei der Summe der für die Wohnungen eines Gebäudes zu errichtenden notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so ist aufzurunden.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Für die im Plan mit **2** gekennzeichneten Baugrundstücke sind Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände bis zu einer max. Höhe von je 2,0 m zulässig. Abgrabungen gegenüber dem geplanten Straßenniveau sind bis zu einer Höhe von 3,0 m abweichend zur realen EFH zulässig.

Für die im Plan mit **3** gekennzeichneten Baugrundstücke sind Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände bis zu einer max. Höhe von je 2,0 m zulässig.

In den sonstigen Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände nur bis zu einer max. Höhe von je 1,5 m zulässig.

Zur Niveauangleichung erforderlichen Aufschüttungen zwischen Gebäude und Straßenraum sind darüber hinaus größere Höhen ausnahmsweise zulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 86 kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen. Diese muss durch den Bauherrn finanziert werden.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das zuständige Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Anschluss an den Abwasserkanal

Gemäß der kommunalen Abwassersatzung und der DIN 1986 sind am Hausanschluss des Abwasserkanals Rückstauklappen einzubauen und betriebsbereit zu halten. Bei Unterschreitungen der festgesetzten EFH ist zu prüfen, ob die Entwässerung des Untergeschosses im Freispiegelgefälle gewährleistet ist.

6. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

7. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Im Vorfeld von Baumaßnahmen dürfen Gehölze nur im Zeitraum Oktober bis Februar gerodet werden.

Die krautige Vegetation in den jeweiligen Baufeldern ist im Vorfeld von Bauarbeiten vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Umbauarbeiten an und der Abriss von Gebäuden sind im Zeitraum Oktober bis Februar uneingeschränkt zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist vor Baubeginn zu prüfen, ob im Baubereich Vögel brüten. Die Umbauarbeiten sind entsprechend zeitlich zu verschieben oder zur Brut geeignete Strukturen im Vorfeld zu entfernen oder zu verschließen. Zudem wird empfohlen zu prüfen, ob sich dort Fledermausquartiere befinden und die Fledermäuse gegebenenfalls zu bergen.

8. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

9. Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Stadt.

10. Nachweis und Herstellung der Grundstücksbepflanzung

Die Pflanzgebote sind mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und ist spätestens 2 Jahre nach dem Gebäudebezug abzuschließen.

11. Abbau von Steinsalz

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Franz", "Herbert" und "Marie-Luise", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Rechteinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesen Feldern im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in den vorgenannten Feldern im Bereich des BPL aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff BBergG geleistet.

12. Eisenbahnbetrieb

Immissionen, die aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn entstehen, sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Stadt Weinsberg/der Bauherren zu erfolgen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer rechtzeitig zu beteiligen und anzuhören.

Kabel und Leitungen der Bahn können auch außerhalb des Bahngeländes verlegt sein. Rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen wird daher empfohlen, eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

13. DIN 4109

Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Juli 2016, werden im Rathaus der Stadt Weinsberg, Zimmer XXX, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können sie über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen¹

| Wissenschaftlicher Name (dt. Name) | Verwendung | | |
|--|----------------|-----------------|------------|
| | Strauchgruppen | Allée/Baumreihe | Einzelbaum |
| <i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) * | | ● | ● |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) * | | ● | ● |
| <i>Betula pendula</i> (Hängebirke) * | | ● | ● |
| <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) * | | ● | ● |
| <i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel) | ● | | |
| <i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel) | ● | | |
| <i>Crataegus laevigata</i> (Zweigr. Weißdorn) | ● | | |
| <i>Crataegus monogyna</i> (Eingr. Weißdorn) | ● | | |
| <i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen) | ● | | |
| <i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche) * | | ● | ● |
| <i>Frangula alnus</i> (Faulbaum) | ● | | |
| <i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche) * | | ● | ● |
| <i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster) | ● | | |
| <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) * | | | ● |
| <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe) | ● | | |
| <i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) * | | ● | ● |
| <i>Quercus robur</i> (Stieleiche) * | | ● | ● |
| <i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn) | ● | | |
| <i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose) | ● | | |
| <i>Salix caprea</i> (Salweide) | ● | | |
| <i>Salix cinerea</i> (Grauweide) | ● | | |
| <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder) | ● | | |
| <i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder) | ● | | |

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.

| Wissenschaftlicher Name (dt. Name) | Verwendung | | |
|---|----------------|-----------------|------------|
| | Strauchgruppen | Allee/Baumreihe | Einzelbaum |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | ● | ● | ● |
| Sorbus domestica (Speierling) | | | ● |
| Sorbus torminalis (Elsbeere) | | | ● |
| Tilia cordata (Winterlinde) * | | ● | ● |
| Tilia platiphyllos (Sommerlinde) * | | ● | ● |
| Ulmus glabra (Bergulme) | | | ● |
| Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) | ● | | |

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name |
|-----------------------------------|----------------|
| Acer campestre „Elsrijk“ | Feldahorn |
| Carpinus betulus „Fastigiata“ | Hainbuche |
| Carpinus betulus „Frans Fontaine“ | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Mespilus germanica | Mispel |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aria „Magnifica“ | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia „Fastigiata“ | Eberesche |
| Sorbus aucuparia „Rossica Major“ | Eberesche |
| Sorbus aucuparia var. edulis | Eberesche |

Artenliste 3: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name |
|---------------------------------------|----------------|
| Acer campestre „Elsrijk“ | Feldahorn |
| Acer platanoides „Columnare“ | Spitzahorn |
| Carpinus betulus „Fastigiata“ | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“ | Esche |
| Quercus robur „Fastigiata“ | Stieleiche |
| Tilia cordata „Erecta“ | Winterlinde |
| Tilia cordata „Rancho“ | Winterlinde |

Artenliste 4: Obstbaumsorten

| Obstbaumart | Geeignete Sorten |
|-------------|---|
| Apfel | Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette |
| Birne | Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle |
| Süßkirschen | Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam |
| Walnüsse | Mars, Nr. 26, Nr. 139 |

Aufgestellt:

Weinsberg, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de