



Stadt

# Weinsberg

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan „Spitzäcker II“

Gemarkung Weinsberg

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

Satzung

Planstand: 05.05.2021

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

**Beratende Ingenieure und freier 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. BW S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## VERFAHRENSVERMERKE

- |                                                                                                             |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB                                                                 | am 19.06.2018                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB                                                            | am 29.06.2018                 |
| 3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB<br>und der der Behörden gem. § 4 (1) BauGB | vom 09.07.2018 bis 10.08.2018 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                                           | am 15.12.2020                 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB                    |                               |
| 6.1 Bekanntmachung                                                                                          | am 18.12.2020                 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung                                                                   | vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB                                                                    | am 10.05.2021                 |
| 8. 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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

##### 1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

##### 1.2 MU – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

### **2.1 GRZ - Grundflächenzahl**

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche können bei Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

### **2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen sind hiervon nach oben und unten bis zu 0,5 m zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

### **2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Trauf- ( $TH_{max}$ ) und maximale Firsthöhen ( $FH_{max}$ ) beziehungsweise maximale Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) entsprechend Planeintrag.

#### **Unterer Bezugspunkt**

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- und Firsthöhe sowie der maximalen Gebäudehöhe gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

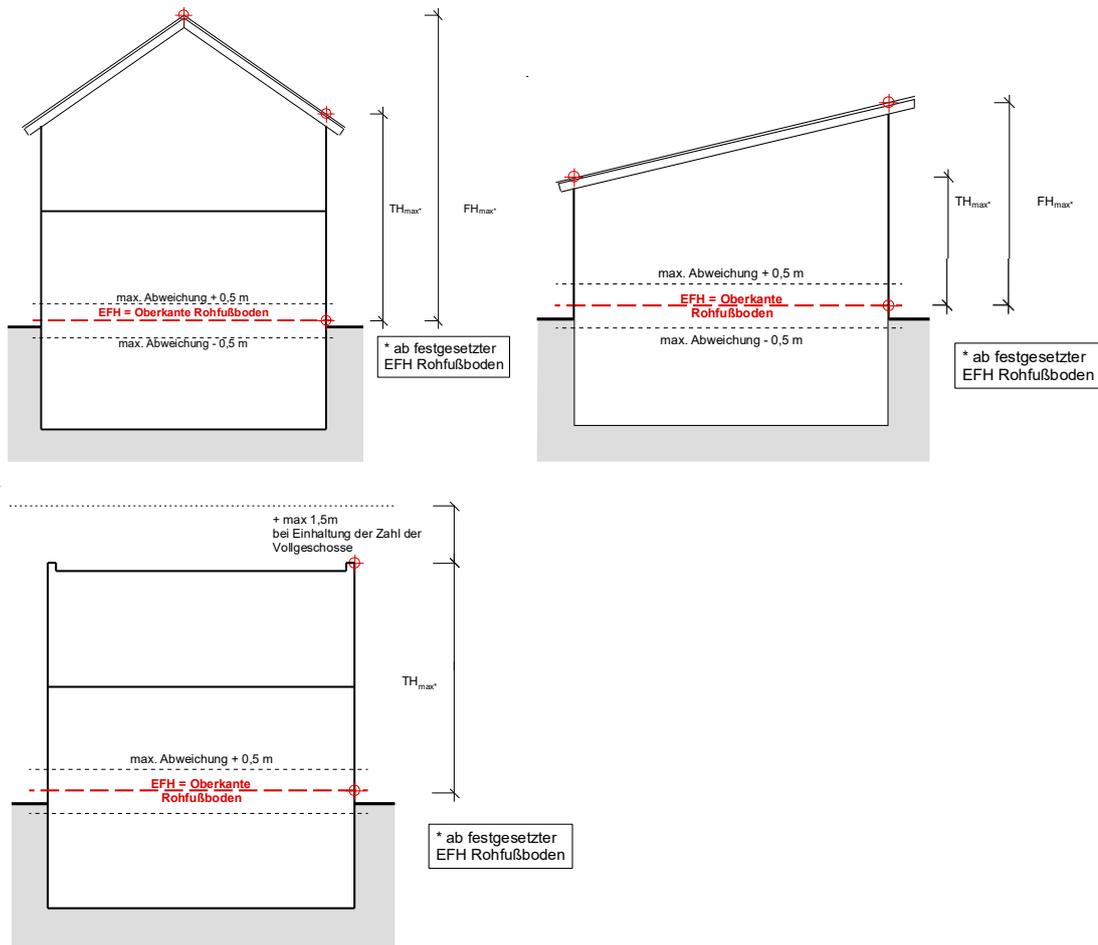
#### **Oberer Bezugspunkt im Bereich festgesetzter maximaler Trauf- ( $TH_{max}$ ) und Firsthöhen ( $FH_{max}$ ):**

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen. Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist die maximale Traufhöhe maßgebend. 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 für die Firsthöhe gilt bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Dachflächen, bzw. bei versetzten Pultdächern der oberste Schnittpunkt des senkrechten Dachversatzes mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdachbauten entfällt die Firsthöhe.

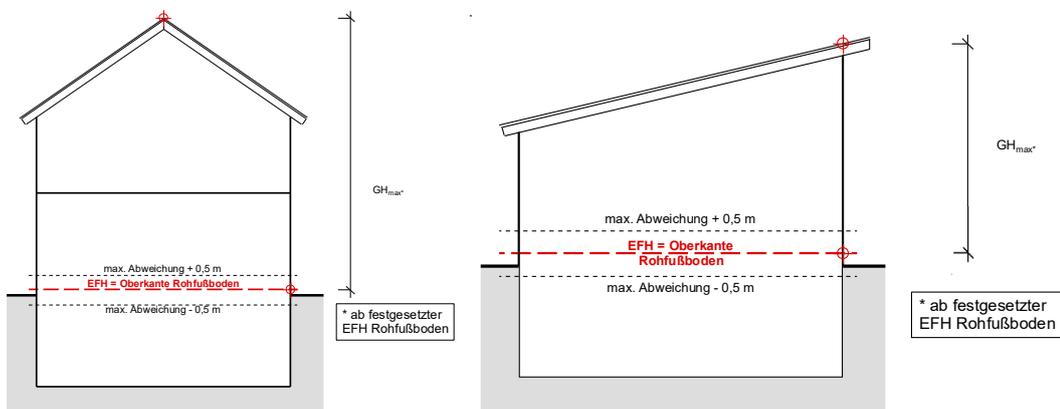
Erläuterungsskizzen:

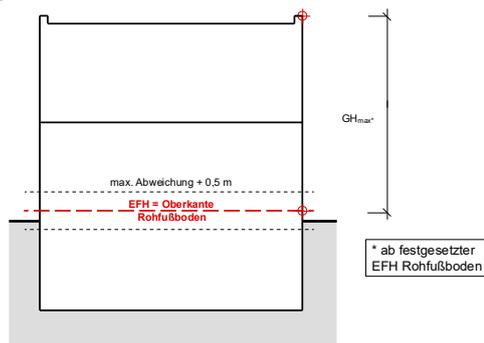


**Oberer Bezugspunkt im Bereich festgesetzter maximaler Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ):**

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Dachflächen, bzw. bei versetzten Pultdächern der oberste Schnittpunkt des senkrechten Dachversatzes mit der Oberkante der Dachhaut. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt bei Flachdachbauten die Oberkante der Attika.

Erläuterungsskizzen:





### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

#### 3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, Wintergärten ist entsprechend den Regelungen des § 5 Abs. 6 LBO zulässig.

#### 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptgebäude wird durch Gebäudehaupt- / Firstrichtung entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen sind bis maximal 5° von der festgesetzten Ausrichtung zulässig.

Sofern die Gebäudehaupt- / Firstrichtung nicht festgesetzt ist, ist diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

## **4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

### **4.1 Garagen, Stellplätze und Carports**

Garagen, oberirdische Stellplätze und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Tiefe der Garagenzufahrt muss mindestens 5 m betragen.

### **4.2 Tiefgaragen**

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind dabei bis zu einem Volumen von maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig.

## **5. Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung Feuerwehr entsprechend Planeintrag.

## **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Anzahl der Wohneinheiten entsprechend Planeintrag.

Die Anzahl der Wohneinheiten bezieht sich bei Einzelhäusern (EH) auf das Wohngebäude und bei Doppelhäusern (DH) auf eine Doppelhaushälfte.

## **7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gemäß Planeintrag festgesetzte Sichtfläche ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Nutzung von mehr als 0,7 m über Straßenhöhe auf Dauer frei zu halten.

## **8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **8.1 Aufteilung von Verkehrsflächen**

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind als unverbindliche Empfehlung für die Ausführung zu verstehen.

### **8.2 Zu- und Ausfahrtsverbote**

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszu- und -abfahrten unzulässig.

## **9. Abfallentsorgung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die entsprechend Planeintrag ausgewiesenen Sammelstandorte  dienen der gesammelten Aufstellung von Haus-Müllbehältern am Tag ihrer Entleerung für diejenigen Grundstücke, die von einem Müllfahrzeug nicht angefahren werden können (Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit).

## **10. Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche entsprechend Planeintrag.

## **11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### **11.1 Wasserdurchlässige Beläge**

Stellplätze, Hofflächen, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

### **11.2 Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt

werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

### **11.3 Beleuchtung des Gebietes**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

Außenleuchten sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

### **11.4 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien**

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

### **11.5 Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer sind bei entsprechendem Planeintrag 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.

### **11.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den unterschiedlichen Nutzungen und den Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der neu versiegel- bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden 8.482 m<sup>2</sup> und im Urbanen Gebiet (MU) 12.181 m<sup>2</sup> neu versiegelt. In der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr werden bei Annahme einer GRZ von 0,8 4.054 m<sup>2</sup> versiegelt. Für die Verkehrsflächen werden 4.958 m<sup>2</sup>, für den Spielplatz 145 m<sup>2</sup> und für die Fläche für die Ver- und Entsorgung 75 m<sup>2</sup> überbaut.

Damit entfallen von den Maßnahmen zum Ausgleich 28 % auf das WA, 41 % auf das MU, 14 % auf die Gemeinbedarfsfläche und 17 % auf die Verkehrs-, Spielplatz und Entsorgungsflächen.

## **12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Weinsberg zur Schmutz- und Regenwasserableitung gemäß Planeintrag.

## **13. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden im sind Vorkehrungen zur Geräuschkürzung zu treffen. Für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden gilt im gesamten Geltungsbereich Lärmpegelbereich V.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III.
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell 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 des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 30. November 2020 (A 6104).

## **14. Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **14.1 Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen des WA und MU**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf Baugrundstücken > 500 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen.

Im Urbanen Gebiet ist pro 1.000 m<sup>2</sup> Baufläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen.

Weiterhin ist an den im Plan eingetragenen Stellen im Urbanen Gebiet jeweils ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.

Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen des WA und des MU sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen.

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

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

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

#### **14.2 Baum- und Strauchpflanzungen in der Gemeinbedarfsfläche**

In der Gemeinbedarfsfläche sind fünf hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen.

Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Mindestens 10 % der Gemeinbedarfsfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m Pflanzgröße: 2 xv, 60 – 100 cm

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

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Betriebsaufnahme zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

#### **14.3 Extensive Dachbegrünung des Feuerwehrhauses (1.045 m<sup>2</sup>)**

Die Dachflächen werden mit einem basenreichen Substrat mit mindestens 12 cm Höhe angedeckt.

Die Flächen sind einer Saatgutmischung z.B. Dachbegrünung/Saatgut Rieger-Hofmann einzusäen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft aus dem Produktionsraum „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

#### **14.4 Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Osten**

In der Grünfläche am Ostrand des Geltungsbereichs sind vier ca. 20 m lange Feldhecken aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen. Die Hecken sind 3-reihig anzulegen. Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen. Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

Pflanzabstände: 1,5 m Pflanzgröße: 2 xv, 60 – 100 cm

In die Lücken zwischen den Hecken ist jeweils ein hochstämmiger gebiets-heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

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

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der zentralen Erschließungsstraße zu vollziehen. Die Saatgutangaben und Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

#### **14.5 Bepflanzung des Spielplatzes**

Mindestens 20 % der als Spielplatz festgesetzten, öffentlichen Grünfläche ist mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen.

Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen. Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

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

Zudem sollen mindestens 30 % des Spielplatzes als Rasen angelegt werden.

Auf dem Spielplatz sind zwei hochstämmige gebietsheimische Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der zentralen Erschließungsstraße zu vollziehen. Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

#### **14.6 Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen**

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen.

An den im Plan eingetragenen Stellen ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen. Weiterhin sind in der Verkehrsgrünfläche entlang des Fußwegs zur Straße Grantschener Hohl zwei Laubbäume zu pflanzen.

Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 14/16 cm haben. Sie sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der zentralen Erschließungsstraße zu vollziehen. Die Artenliste im Anhang 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 sind Dachformen und Dachneigungen gemäß Planeintrag zulässig.

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

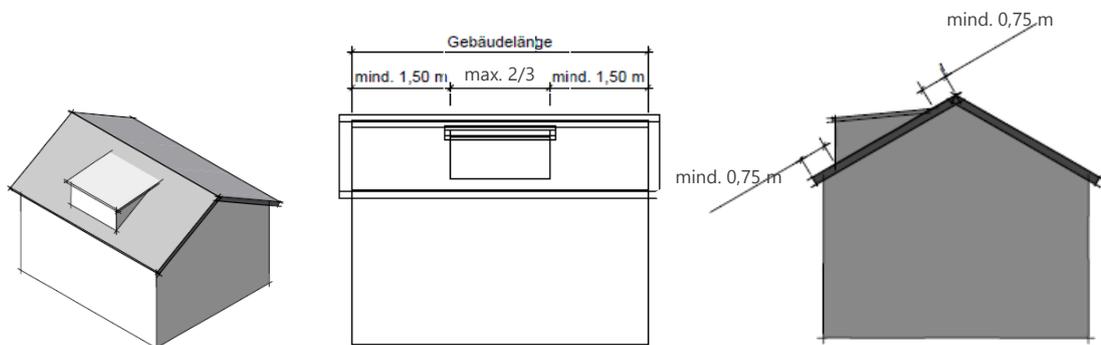
Die Nutzung von Garagendächern als Dachterrasse ist zulässig. Die Bestimmungen der LBO Baden- Württemberg hinsichtlich Abstandsflächen sind dabei zu beachten.

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.

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 und grau bis anthrazit zulässig. Flachdächer sind bei entsprechendem Planeintrag zu begrünen.

Grelle, glänzende 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 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.

## 3. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten. Um eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist bei Zäunen ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten.

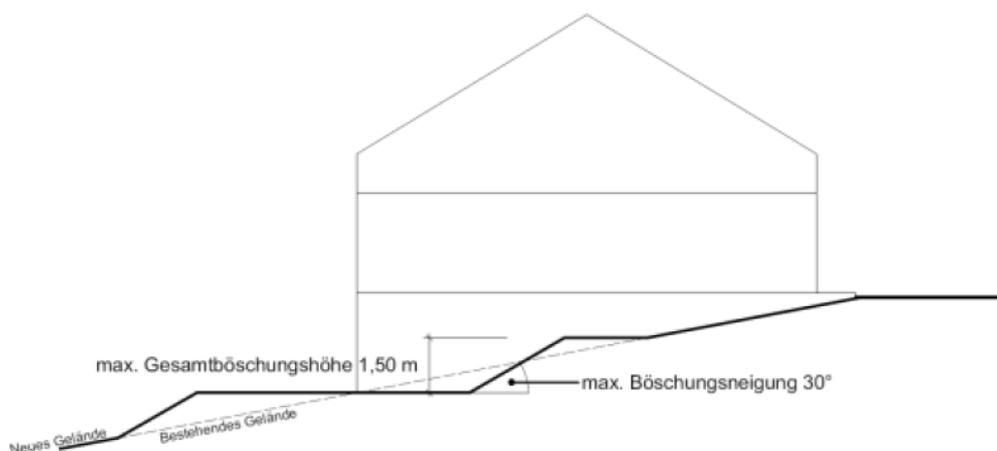
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt gemäß den Regelungen zur Böschungsneigung und Erläuterungsskizze unter 4. „Geländeänderungen“ zulässig.

## 4. Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Urbanen Gebiet (MU) sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Die Gebäude- und Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Zu Nachbargrundstücken sind nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwieriger topographischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet.

Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sowie die bergseitige Verfüllung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind von dieser Regelung ausgenommen.



**5. Verwendung von Außenantennen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

**6. Niederspannungsfreileitungen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**7. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird wie folgt erhöht:

Für Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup> Grundfläche auf 1,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung

Für Wohnungen über 45 m<sup>2</sup> Grundfläche auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung

### **III. HINWEISE**

#### **1. Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die Gehölze sind im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen im Zeitraum von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen. Bestehende Gebäude dürfen ebenfalls nur in diesem Zeitraum abgerissen werden.

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Bau-beginn alle zwei Wochen zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Dies wird mit Verweis auf den § 44 Bundesnaturschutzgesetz als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **2. Denkmalschutz und Bodenfunde**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans findet sich auf dem historischen Katasterplan von 1834 noch der Gewannname „Köpfstatt“, der möglicherweise auf eine ehemals hier bestehende Richtstätte hinweisen könnte, zu der keine schriftlichen Nachrichten bekannt sind. Funde und Beweise könnten sich als archäologische Zeugnisse im Boden erhalten haben und über die schriftlichen Quellen hinreichende Informationen liefern.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichte, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauverlauf zu rechnen

#### **3. Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das 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.

#### **4. Kampfmittel**

Die Luftbildauswertungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ergaben keine Anhaltspunkte, die auf das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern im Plangebiet hinweisen. Insoweit sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Eine Kampfmittelfreiheit kann jedoch durch die Luftbildauswertung nicht garantiert werden.

#### **5. 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 max. 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.

#### **6. 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 (§ 43 Abs. 6 WG).

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

## 7. **Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation. Diese werden von Lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellungen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 8. **Bergbau**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen „Benzenmühler Grubenfeld II“ und „Sülzbacher Grubenfeld II“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Rechtsinhaber der Berechtigungen 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 Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 Bundesberggesetz (BbergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BbergG geleistet.

## 9. **Regenwasserzisternen**

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

## **10. Vogelschutzglas**

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können.

## **11. Installation von Photovoltaikanlagen**

Die Nutzung von Sonnenenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen wird empfohlen.

## **12. 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.

## **13. 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.

## **14. Geländemodellierung**

Das vorhandene Gelände weist in West-Ost-Richtung eine leichte Muldenbildung auf. Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten erfolgt eine Geländeauffüllung in dieser Mulde.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Strauchgruppen, Hecken	Einzelbaum
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●
<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>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 Hundsröse)	●	
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	●	
<i>Salix cinerea</i> (Grauweide)	●	
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●	
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	●	
<i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)	●	●
<i>Sorbus domestica</i> (Speierling)		●
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)		●
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *		●
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde) *		●
<i>Ulmus glabra</i> (Bergulme)		●
<i>Viburnum opulus</i> (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.

Für Baugrundstücke sind die in Artenliste 1 empfohlenen Arten von Einzelbäumen in der Regel zu großwüchsig. Es wird daher empfohlen Arten bzw. Sorten aus der Artenliste 2 zu verwenden.

## Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für die Pflanzungen auf Baugrundstücken

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, Welchscher, 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, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

## Empfohlene Saatgutmischungen

### Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Öffentliche Grünfläche	Fettwiese
Flachdächer	Dachbegrünung oder Sedum-Sprossen, z. B. von Rieger-Hofmann oder vergleichbares Saatgut.

Für die Einsaaten ist Saatgut gesicherter Herkunft aus dem Produktionsraum „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ aus dem Ursprungsgebiet „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Aufgestellt:

Weinsberg, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.05.2021 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Weinsberg, den

Der Bürgermeister:

.....  
(Siegel)