

# **Bebauungsplan „Am Gipfelsberg (ehemalige Gärtnerei Hill)“, Weingarten**

**Verbindliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

## **Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 13. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, Seite 58).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBG) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. 3. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. 3. 760).

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1.1 Bei der Art der Nutzung handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO, § 1 Abs. V BauNVO**

Zulässig sind nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs 3 BauNVO

### **1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **1.1.3 Nebenanlagen**

Auf den Baugrundstücken sind als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur Pergolen, Gartenlauben und Geschirrhütten mit einer max. Kubatur von 25 m<sup>3</sup> außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im übrigen richtet sich Art und Standort zulässiger Nebenanlagen nach den Festsetzungen der Planzeichnung.

Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind nur auf den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig, ausgenommen Schalt- und Verteilerschränke. Trafostationen sind nur zulässig, soweit sie mit einem berankten Gerüst in Form einer Pergola überstellt sind.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze, Wandhöhe, sowie Dachneigung und die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem in der Planzeichnung festgelegtem Bezugspunkt des Erdgeschoßrohfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Sofern in der Planzeichnung keine Bezugspunkte festgelegt wurden, ist Bezugspunkt die Höhe der Gehweghinterkante.

Die Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens für Baufenster 1 – 9 richtet sich nach dem Eintrag in der Planzeichnung (Angabe mit ..... ü.N.N). Dieser Bezugspunkt kann bis zu 0,5 m über-/oder unterschritten werden.

Die höchst zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude richtet sich nach den Festsetzungen der Planzeichnung.

### **1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **1.3.1 Bauweise**

Es gilt die im zeichnerischen Teil jeweils festgelegte Bauweise.

Die abweichende Bauweise wird als Sonderbauform Terrassenhaus festgesetzt. Das Terrassenhaus ist im Garagengeschoss und Erdgeschoss auf der südlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Im übrigen bestimmt die im zeichnerischen Teil bestimmte Baugrenze die überbaubare Grundstücksfläche.

#### **1.3.2 Überschreiten von Baugrenzen**

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baugrenzen ist in geringfügigem Maß i.S.d. nach § 5 Abs. 6 LBO zulässig.

### **1.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Bereiche sind nur zur Herstellung der Straßenkörper und zum Anschluss der Bauflächen an die Verkehrsflächen, sowie zur Herstellung von Terrassen auf Erdgeschossniveau zulässig. Sonstige Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

### **1.5 Schallschutz (passiver Schallschutz)**

Innerhalb der in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzeinrichtung zu errichten. Deren Höhenlage und Höhe bemisst sich nach den Vorgaben gem. schalltechnischem Immissionsgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik, Mannheim, vom 08.08.2007, Anlage 7.3.

Innerhalb der in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Baugebietsteilflächen sind bauliche oder technische Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen der Umfassungsbauteile zu treffen, dass in den als Aufenthaltsräumen definierten Raumarten die nach der Anlage zur 24. BImSchV bestimmten und ermittelten Innenraumpegel nicht überschritten werden.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **2.1.1 Dächer**

Alle Hauptgebäude auf einem Grundstück sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Dachneigungen, Höhenlage des Erdgeschosses und die Dachform einheitlich auszubilden.

Die zulässige Dachneigung wird durch den Eintrag in der Planzeichnung bestimmt.

Dachflächen aus Bleimaterialien, farblich glasierten Ziegeln, sowie reflektierende Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

Die Firstrichtung richtet sich nach dem Planeintrag.

#### **2.1.2 Fassaden**

Reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig. Fassaden mit grellen Farben sind untersagt.

## **2.2 Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig.

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m<sup>2</sup>.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

## **2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen**

### **2.3.1 Vorgärten**

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze liegen. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßenbegrenzungslinien umgeben sind, ist diejenige Seite maßgeblich, auf der die Zufahrt zum Grundstück angelegt ist.

Vorgärten sind mit Ausnahme von max. 3 m breiten Zufahrten und max. 1,5 m breiten Hauszugängen als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Nutzung als Arbeits-, Abstell-, oder Lagerfläche ist nicht zulässig. Unberührt bleibt die planungsrechtlich geregelte Zulässigkeit von Stellplätzen.

### **2.3.2 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m, als Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

### **2.4 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **2.5 Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist über den Vorfluter in den Walzbach zu entwässern.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist, soweit die Nutzung der Flächen dem nicht entgegensteht, wasserdurchlässig auszuführen.

Flächen für Stellplätze (öffentliche und private), Carports, Müll und Fahrradunterstände sowie deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## **3. Festsetzungen zur Grünordnung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

### **3.1 Grünordnung**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Bepflanzungsbeschreibung des Umweltberichtes (Pflanzliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Öffentliche Grünflächen sind eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen einzugrünen. Private Grünflächen sind eine Vegetationsperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes einzugrünen.

Auf den Grundstücken ist je 250 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche als Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt ein mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen.

Je 150 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche sind mindestens 10 Sträucher der Pflanzliste im Anhang zum Umweltbericht zu pflanzen (Qualität 60-100cm, 2 x v.). Die Gehölzpflanzungen sind vorzugsweise entlang der Grundstücksgrenzen anzulegen.

Die Lärmschutzeinrichtung ist mit Kletterpflanzen aus der Pflanzliste des Umweltberichts einzugrünen. Je laufender Meter ist mindestens 1 Pflanze zu verwenden. Alternativ dazu kann eine dichte Vorpflanzung (Pflanzabstand max. 1m) aus Gehölzen der Pflanzliste im Anhang zum Umweltbericht erfolgen.

### 3.2 Anpflanzen von Bäumen

Im zeichnerischen Teil sind Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für hochstämmige standortgerechte Laubbäume festgesetzt.

### 3.3 Falterschlag

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung der Straßen- und Verkehrsflächen wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

Weingarten, den 21. Jan. 2008

  
\_\_\_\_\_  
für den Gemeindevorstand: Klaus-Dieter Scholz, Bürgermeister

## Anhang (Pflanzliste)

Für die Anpflanzungen stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

### Großkronige Bäume

*Carpinus betulus* Hainbuche

*Castanea sativa* Kastanie

*Juglans regia* Walnuss

*Quercus robur* Stiel-Eiche

*Tilia cordata* Winter-Linde

### Klein- bis mittelkronige Bäume

*Acer campestre* Feldahorn

*Betula pendula* Hänge-Birke

*Mepilus germanicus* Mispel

*Pyrus pyraeaster* Wild-Birne

*Sorbus aria* Mehlbeere

*Sorbus domestica* Speierling

*Sorbus torminalis* Elsbeere

*Taxus baccata* Eibe

Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume, Mirabellen, jeweils regionaltypische Lokalsorten

### Sträucher

*Amelachier ovalis* Felsenbirne

*Berberis vulgaris* Berberitze

*Carpinus betulus* Hainbuche

*Corylus avellana* Hasel

*Cornus sanguinea* Hartriegel

*Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn

*Crataegus laevigata* Zweigriffeliger Weißdorn

*Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen

*Frangula alnus* Faulbaum

*Ligustrum vulgare* Liguster

*Prunus spinosa* Schlehe

*Rhamnus cathartica* Kreuzdorn

*Rosa canina* Hunds-Rose

*Rosa rubiginosa* Wein-Rose

*Salix caprea* Sal-Weide

*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder

*Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

### Zusätzliche Sträucher zur Grundstückseinfriedung

*Buxus sempervirens* Buchsbaum

*Hedera helix "Arborescens"* Strauch-Efeu

*Ilex aquifolium* Gewöhnliche Stechpalme

*Prunus laurocerasus* Kirschlorbeer

*Taxus baccata* Eibe

### Kletterpflanzen

Ohne Rankhilfen:

*Parthenocissus tricuspidata* Wilder Wein

*Hedera helix* Efeu

Mit Rankhilfen:

*Clematis montana* Waldrebe

*Humulus lupulus* Hopfen

*Lonicera caprifolium* Geißblatt

*Wisteria sinensis* Blauregen

*Rosa* in Sorten Kletterrosen

*Hydrangea petiolaris* Kletter-Hortensie

Spalierobst (möglichst regionaltypische Lokalsorten)

*Vitis vinifera* Weinrebe