

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und –form können zugelassen werden für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.

Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im Plangebiet unzulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der un- bebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Ein- friedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

B3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nicht zulässig.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Abs. 1 BauGB)

C3 Grundwasserschutz

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Bei der Errichtung von Erdwärmesonden wird darauf hingewiesen, dass möglicherweise artesisch gespannte Grundwasser angeschnitten werden könnten.

C4 Altlasten

Auf der Grundlage der „Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (HISTE)“ im Landkreis Karlsruhe vom August 1996 wurden im Planungsgebiet keine altlastenverdächtigen Flächen festgestellt. Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – zu informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundungen, Sanierung oder Überwachung nach § 9 (2) und § 10 BBodSchG) sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – abgestimmt werden.

C5 Geotechnik

Im Planbereich bildet junge Rhein-Talfüllung unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau keine konkreten Daten vor.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser etc.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C6 Geologisches Gutachten

Laut geologischem Gutachten durch das Büro Dr. Behnisch, Spechbach vom 17.05.2006 liegen die geplanten Märkte im Randbereich einer Talau. Die im Untergrund anstehenden Bodenarten zeichnen sich durch Tallehme mit sehr unterschiedlichen Konsistenzen aus. Insbesondere am südlichen und westlichen Rand der Baufläche treten vermehrt setzungsempfindliche Bodenschichten mit steifer bis weicher Konsistenz auf. Organische Tallehme oder Mudden und Torfe wurden noch nicht angetroffen, sie sind jedoch vermutlich weiter westlich zu erwarten. Insgesamt sind die Böden im Untergrund zwar als setzungsrelevant und lagenweise auch als setzungsempfindlich zu bezeichnen, eine Bebauung von relativ flachen und leichten Gebäuden ist aber ohne Tiefgründung möglich.

Der Gutachter ist in die weitere Planung, insbesondere der Gründung, miteinzubeziehen. Auch die logische Vorgehensweise beim Erdbau sollte mit dem Gutachter abgestimmt werden.

C7 Auffüllungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauequalsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die technischen Regeln der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – sind dabei zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums B.W. über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über LAGA Z 0 dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der LRA Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

C8 Lärmgutachten

Laut Lärmschutzgutachten (Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Köhler, Leutwein und Partner GBR, Karlsruhe vom Mai 2006)) ist im Bebauungsplangebiet im Falle von LKW-Anlieferungen im Nachtzeitraum und den damit verbundenen Geräuschen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die angrenzende Wohnbebauung im Bereich „Inneres Aufeld I A“ zu rechnen. Es ist daher zu empfehlen im Rahmen der Bau- bzw. Betriebsgenehmigung eine Anlieferung im Nachtzeitraum zu untersagen. Alternativ hierzu könnten die Andienungsbereiche durch entsprechende Einhausungen abgeschirmt werden, entsprechende Nachweise wären dann zu erbringen.

C9 Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

Es wird auf das im Bauamt vorliegende Hinweisblatt des Polizeipräsidiums Karlsruhe verwiesen. Die Beratungsstelle ist bereit mit den Verantwortlichen, kostenlos und unverbindlich ein individuelles Sicherheitskonzept zu erörtern.

D VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	20.02.2006
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	27.07.2006
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	03.08.2006
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	10.04.2006
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	25.09.2006
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	28.09.2006
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	09.10.2006 – 09.11.2006
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	05.10.2006
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	29.01.2007
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	29.01.2007
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Weingarten, den 07. Feb.
Klaus-Dieter Scholz, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	08.02.2007
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	08.02.2007

Weingarten, den 09. Feb. 2007

Klaus-Dieter Scholz
Bürgermeister



Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Planverfasser

E ANHANG

Pflanzliste

Pflanzen-gruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Straßenraum	Freie Landschaft	
Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15	X	X	
	Acer campestre 'Elsreijk'	Feld-Ahorn	8-10	X		
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30	X		
	Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30		X	
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20		X	
	Betula pendula	Birke	20-30		X	
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20		X	
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	15-20	X		
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30		X	
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30		X	
	Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Esche	-20	X		
	Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche	-20	X		
	Fraxinus excelsior 'Globosa'	Esche	-10	X		
	Fraxinus excelsior	Esche	-20	X		
	Fraxinus excelsior 'Westh.Glorie'					
	Populus tremula	Zitter-Pappel	10-25		X	
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-25		X	
	Prunus padus	Trauben-Kirsche	5-15		X	
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30	X	X	
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30	X	X	
	Salix alba	Silber-Weide	20-25		X	
	Sorbus domestica	Speierling	10-15		x	
	Sorbus torminalis	Elsbeere	10-20		x	
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25	X	X	
	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde	15-20	X		
	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinbl. Winter-Linde	-20	X		
	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	20-35		x	
	Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5	X	X
		Corylus avellana	Haselnuß	2-8	X	X
		Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	2-5		X
Crataegus monogyna		Eingriffliiger Weißdorn	1-5		x	
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen	4-6		X	
Frangula alnus		Faulbaum	2-4		X	
Ligustrum vulgare		Liguster	1-5		X	
Lonicera xylosteum		Heckenkirsche	2-3		X	

Prunus spinosa	Schlehe	2-3		X
Rosa canina	Hunds-Rose	1-3		X
Salix caprea	Sal-Weide	3-6	X	X
Salix cinerea	Grau-Weide	3-5		X
Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4		X
Salix rubens	Fahl-Weide	2-4		X
Salix triandra	Mandel-Weide	3-5		x
Salix viminalis	Korb-Weide	5-10		x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7	X	X
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5		X
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	2-4		X