

**Teil B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 LBO

**1.0 Dächer** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Als **Dachform** der Gebäude sind Satteldächer, versetzte Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Walmdächer und Flachdächer von Bestandsgebäuden werden als solche festgesetzt. Die jeweils zulässige Dachformen und **Dachneigungen** sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Anbauten an bestehende Gebäude dürfen als Satteldach oder Pultdach ausgeführt werden.

1.2 Als **Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen** sind, sofern sie nicht in Gebäude integriert sind, geneigte Dächer in gleicher Neigung wie das Hauptgebäude oder alternativ extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

1.3 **Dachaufbauten**, sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Mindestabstand der Dachaufbauten, von den Außenflächen der Giebelwand gemessen, muss mindestens 1,5 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Mindestabstand von 0,5 m zum First einzuhalten.

Solaranlagen sind nur bei einer Dachneigung größer gleich 30° zulässig.

1.4 **Dachterrassen** sind nur zur Talseite zulässig.

1.5 Zur **Dacheindeckung** sind Naturziegel in ziegelrot (Tonziegel) zu verwenden. Im Anhang ist eine Farbscala als Orientierung aufgeführt. Ausnahmsweise können Betonziegel mit der gleichen Farbigkeit verwendet werden. Metall- und Blecheindeckungen sind mit Ausnahmen von untergeordneten Bauteilen (Vorbauten gemäß Ziffer 4.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen) nicht zulässig.

**2.0 Fassaden** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Fassadengestaltung der Außenwände

Zulässig sind:

- Sichtmauerwerk
- Naturtonziegel
- Holz, natur und lasiert
- Beton
- Putz

Als Fassadenfarbe sind nur gedeckte Farben oder natürliche Materialien in den Hauptfarben Bolus, Siena gebrannt, Siena natur, Ocker und Umbra hell und den jeweiligen Nuancen zulässig. Die Farbgebung Reinweiß ist ausgeschlossen. Im Anhang ist eine Farbscala als Orientierung aufgeführt.

An Fassaden angebrachte oder integrierte Solaranlagen sind zulässig.

**3.0 Gestaltung der Doppelhäuser** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Dachneigung einheitlich sein. Die Dachneigung beträgt in den Nutzungsziffern 3 zwingend 15°. Für Doppelhaushälften, die

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

10/18

auf die gemeinsame Grenze gebaut sind, sind dasselbe Dachmaterial und dieselbe Dach- und Fassadenfarbe zu verwenden. Von der zwingenden Festsetzung der Dachneigung kann abgesehen werden, wenn durch Bauantrag oder Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

**4.0 Vorgärten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze. Vorgärten sind – mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen - als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf die Pflanzfestsetzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 15.1 und der örtlichen Bauvorschriften Ziffer 5.1 wird verwiesen.

**5.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

5.1 Im Vorgarten sind, mit Ausnahme der Zufahrts- und Zugangsbereiche, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zwingend geschnittene Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen ab der Straßenhinterkante zu pflanzen. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind frei wachsende Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,80, gemessen ab der fertig gestellten Geländehöhe, zulässig. Im Vorgarten sind Mauern und Zäune unzulässig. Die Pflanzempfehlungen des Anhangs sind zu beachten.

5.2 Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m sind an den übrigen Grundstücksgrenzen nur zulässig, wenn sie in eine zweireihige Hecke integriert werden.

5.3 In Straßen ohne Gehwege und bei öffentlichen Geh- und Radwegen müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Gehwegrand bzw. Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

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

6.1 Die Vorgartenbereiche und die Vorflächen der Garagen bzw. Carports und Stellplätze der talseitig geplanten Neubaumöglichkeiten sind dem Straßenniveau anzugleichen.

6.2 Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauer auf der Grundstücksgrenze auszugleichen. Die Vorgaben der Landesbauordnung sind einzuhalten.

6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen zur Terrassierung der Gartenflächen sind nur außerhalb der flächenhaften Anpflanzung sowie der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

6.4 Zulässig sind, in Abhängigkeit der Böden, Böschungen im Endzustand mit folgenden Böschungsneigungen.

Hangschutt:	max. 1 : 1,5
Sande und Kiessande	max. 2 : 2,0
Lehmböden	max. 1 : 1 bis 1 : 1,6 (abhängig von der Konsistenz)

Dabei wird der nach der einschlägigen Norm max. zulässige Ausnutzungsgrad von n kleiner/gleich 1 im Regelfall eingehalten. Die ausführbare Böschungsstandsicherheit ist ggf. im Einzelfall gesondert nachzuweisen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

11/18

**7.0 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 7.1 Entlang der Durlacher Straße sind gemäß der Planzeichnung Stützmauern in der jeweils zwingend festgesetzten Höhe zu errichten. Die Stützmauer darf zur Errichtung von Zufahrts- und Zugangsbereichen und von Treppenanlagen unterbrochen werden. Zu den Pflanzvorgaben für Stützmauern siehe Ziffer 15.3.b der planungsrechtlichen Festsetzungen. Zu den Grundstückszufahrten siehe Ziffer 6.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen.
- 7.2 Stützmauern auf den privaten Grundstücken sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Terrassierung des Gartenteils bis zu einer Höhe von max. 2,0 m je Stützmauer, gemessen ab dem mittleren natürlichen Gelände, zulässig. Der Abstand der Stützmauern untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Stützmauern sind als Trockenmauern oder mit Gabionen (Drahtschotterkörbe mit Steinbefüllung) auszuführen. Betonstützmauern sind nicht zulässig.
- 8.0 Abfallbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Standorte der Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen.
- 9.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
- 9.1 Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Sammelwerbeanlagen, die im Mischgebiet mit einer max. Höhe von 2,0 m und einer Breite von 0,8 m zulässig sind.
- 9.2 Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Die zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt im Mischgebiet max. 50% der jeweiligen Fassadenseite. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur an Gebäude angebrachte Werbetafeln ohne Lichteffekte in einer Größe von maximal 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Die zulässige Höhe von Werbeanlagen und Hinweistafeln beträgt maximal 0,8 m. Übereinander angeordnete Werbebuchstaben sind unzulässig.
- 9.3 Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten und beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sind unzulässig.
- 10.0 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**  
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchzahlen sind zur geraden Zahl aufzurunden.
- 11.0 Windenergieanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
Windenergieanlagen sind unzulässig.

**Teil C: KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE**

**I. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

**1.0 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden in einer gesonderten Plandarstellung Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich sind.

**2.0 Altlasten**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden Flächen gekennzeichnet, bei denen Hinweise auf Altlasten bestehen.

**3.0 Bombardierter Bereich**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden Flächen gekennzeichnet, die nach Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Stuttgart als bombardierte Bereiche einzustufen sind. Weitere Maßnahmen wie flächenhafte Vorortüberprüfungen sind vor Bebauung erforderlich. Bombenblindgängerverdacht kann nicht ausgeschlossen werden.

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**1.0 Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird die Geltungsbereichsgrenze des zu ändernden Bebauungsplans (in Kraft seit 17.03.1972) nachrichtlich übernommen.

**III. HINWEISE**

**1.0 Archäologische Funde**

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, Denkmalschutz einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, Denkmalschutz abzustimmen.

**2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt auf dem Baugrundstück zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

**3.0 Altlasten und Schadensfälle**

Falls im Zuge der weiteren Planung bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen 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 sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – abgestimmt werden.

#### **4.0 Gewässerschutz/Wasserversorgung**

Unterkellerungen sollten gegen das Eindringen von Grundwasser bzw. Schichtwasser und Sickerwasserandrang bauwerkseitig geschützt werden. Für eine evtl. erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – zu beantragen.

#### **5.0 Schutz unterirdischer Leitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

#### **6.0 Außenanlagen- und Begrünungsplan**

Die Bauvorlage muss folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

- Darstellung der Freiflächen nach befestigten Flächen mit Oberflächen- / Materialangaben sowie der Pflanzflächen und Baumpflanzungen mit Gehölzarten,
- Einfriedungen,
- Stützmauern und Geländemodellierungen.

Die Umsetzung der Bepflanzung soll innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung erfolgen.

#### **7.0 Empfehlung von Zisternen (Regen- und Brauchwasseranlagen)**

Es wird empfohlen, das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser und Dachwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und einer Wiederverwertung (Zisterne) zuzuführen.

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig. Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) z.B. aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren.

#### **8.0 Empfehlung von Fassadenbegrünung**

Es wird empfohlen, ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m<sup>2</sup> ohne Fenster und sonstige Öffnungen zu begrünen.

#### **9.0 Erdbebenzone**

Das Baugelände liegt nach Angaben des Landeserdbebendienstes Baden-Württemberg im Bereich der Erdbebenzone 1. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Löß und Terrassensedimente, Hangschutt nicht auszuschließen) wird empfohlen, bei den statischen Nachweisen grundsätzlich einen Baugrundfaktor von  $k = 1,4$  anzusetzen.

#### **10.0 Baugrundgutachten**

Für jeden Baubereich gelten spezifische Bedingungen und Vorgaben in Bezug auf Hangsicherungsmaßnahmen und Gründung. Auf die Stellungnahmen des Baugrundgutachters und die Begründung wird verwiesen.

Vor Baubeginn müssen bei jedem Gebäude die Untergrundverhältnisse wegen der Gefahr von ungleichmäßigen Setzungen bzw. Geländebruch erkundet werden. Dazu sind Bohrungen bis zum Fels, mindestens aber bis zur rechnerischen Grenztiefe (ca. 8-10 m) erforderlich.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**11.0 Sicherung der Baugruben**

Baugruben können unter max. 60° im bindigen Boden und maximal 45° in den Terrassensanden geböschet werden. Wegen der teilweise großen Böschungshöhen ist u.U. auch ein Verbau erforderlich. Dies gilt vor allem für die bergseitigen Böschungen unterhalb der Straßen bzw. steilen Hanglagen. Verbaue, deren Fußspannung wegen zu hoch liegender Felsoberfläche nicht ausreicht, müssen entweder in den Fels eingebohrt oder ggf. mehrfach rückverankert werden. Alternativ kommen temporäre Hangvernagelungen in Frage. Auf das bodenmechanische Gutachten wird verwiesen.

**12.0 Ungenutzte Rebflächen**

Ungenutzte Rebflächen sind zu roden, um der Ausbreitung von Rebkrankheiten vorzubeugen.

**13.0 Grundwasser**

Der Untergrund ist für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden wegen möglicher bohr- und ausbautechnischer Schwierigkeiten, wegen stark betonangreifender Grundwässer und wegen möglicher artesischer Verhältnisse nur eingeschränkt günstig bis problematisch.

Weingarten, den 21. Juli 2008

  
Bürgermeister  
Scholz



Prof. Dipl.-Ing. G. Telian  
Wingertgasse 11, 76228 Karlsruhe

in Zusammenarbeit mit  
PS Planungsbüro Schippalies  
Dipl.-Ing. Petra Schippalies  
Freie Stadtplanerin  
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad

Planverfasser

**Laubbäume:** Stammumfang (STU) von mind. 16-18 cm

Acer platanoides `Columnare`	Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides `Globosum`	Kugel-Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn
Acer rubrum `Armstrong`	Säulen-Rotahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus Hybriden	Apfel in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium `Plena`	Vogel-Kirsche `Plena`
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Prunus cerasifera `Nigra`	Blut-Pflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus subhirtella in Sorten	Schnee-Kirsche in Sorten
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuß
`	Chin. Wild-Birne
Salix caprea	Salweide
Salix x rubens	Fahlweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter - Linde

**Regionaltypische Obstbäume an :**Hochstämme (STU) von mind. 10 - 12 cm

Malus Apfel  
Prunus Kirsche  
Pyrus Birne

**Sträucher im Privatgarten:** 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Buxus sempervirens in Sorten	Buchsbaum in Sorten
Cornus florida	Roter Blumen-Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grau - Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin - Weide

**Gemeinde Weingarten 4. Änderung**  
**BEBAUUNGSPLAN MIT UMWELTBERICHT „KIRCHBERG-MITTELWEG“**

Fassung zur Satzung vom

08.07.2008

**Pflanzempfehlung übernommen aus UB mit integriertem GOP**

---

16/18

Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Spiraea in Sorten  
Syringa vulgaris  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Holunder  
Traubenholunder  
Spierstrauch  
Flieder-Sorten  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball



**Gemeinde Weingarten 4. Änderung**  
**BEBAUUNGSPLAN MIT UMWELTBERICHT „KIRCHBERG-MITTELWEG“**

Fassung zur Satzung vom

08.07.2008

**ANHANG FARBSCALA**

17/18

**DÄCHER:** Orientierungsscala Farbvorgaben nach z.B. Sikkens Color oder Gleichwertiges  
(Kollektion Bau + Raum 2021)

C4.30.40  
C8.30.40  
C8.20.40  
D6.40.40  
D2.30.40

**FASSADEN:** Orientierungsscala Farbvorgaben nach z.B. Sikkens Color oder Gleichwertiges  
(Kollektion Bau + Raum 2021)

D2.30.50	Grundfarbe BOLUS
D6.20.60	
D6.15.65	
E0.10.70	
D6.20.50	
E0.15.65	
D6.05.65	
D6.10.60	
E0.05.75	

E0.40.50	Grundfarbe SIENA GEBRANNT
E0.30.60	
E0.30.50	
E4.20.60	
E4.20.70	
E0.25.55	

E4.40.50	Grundfarbe SIENA NATUR
E8.30.60	
E2.20.70	
E4.30.50	
E8.20.70	
E4.30.60	
E8.25.65	
E8.05.70	

E8.50.60	Grundfarbe OCKER
E8.40.50	
E8.30.60	
E8.20.70	
E8.25.65	

F6.15.45	Grundfarbe UMBRA HELL
F6.10.60	
F6.06.74	
F6.15.55	
G0.10.65	

