



ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtl. Festsetzungen BauGB, BauNVO

(* = Zahlenwerte und Angaben sind Beispiele)

Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1. BauGB

WR 1 Reine Wohngebiete, Gebietsnummer*

Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1. BauGB

WH 6,00 - 7,00	relative Wandhöhe* in Meter über Bezugspunkt (als Mindest- und Höchstmaß)
WH 504,00	absolute Wandhöhe* in Meter über Normalnull (im ÜNN) im alten Höhenystem (Höchstmaß)
GH 507,50	absolute Gebäudehöhe* in Meter über Normalnull (im ÜNN) im alten Höhenystem (Höchstmaß)
GRZ 0,3	Grundflächenzahl* (Höchstmaß)
EFH 491,50	absolute Erdgeschloßbodenhöhe* in Meter über Normalnull (im ÜNN) im alten Höhenystem (s. Textteil)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 (1) 2. BauGB, §§ 22-23 BauNVO

E	Einzelhaus
ED	Einzelhaus oder Doppelhaus
—	Baulinie
—	Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung, Gebietsnummer	Wandhöhe / Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform, Dachneigung	

Nutzungsschablonen

WR 1+2	GH s. Plan	WR 3+4	WH s. Plan	WR 5	GH s. Plan
GRZ 0,3	ED	GRZ 0,3	ED	GRZ 0,3	E
FD (wenn kein SD)		SD, DN = 35		FD	
WR 6	WH s. Plan	WR 7	WH s. Plan		
GRZ 0,3	ED	GRZ 0,4	ED		
DN (SD) = 35		DN (SD) = 35			

Verkehrsflächen, öffentlich § 9 (1) 11. BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsfläche in Gehweg / Fahrbahn / Verkehrsgrün ist unverbindlich.

—	Straßenverkehrsfläche
—	Verkehrsgrün
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
M	Mischverkehrsfläche
—	Einfahrt
—	Aufstellfläche für Müllannehmerbehälter

Flächen für Versorgungsanlagen, § 9 (1) 12 BauGB

Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) 20.+25. BauGB

Pflanzgebot Bäume

Sonstige Planzeichen

—	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) 4. BauGB
—	Stellplätze
—	Garagen oder Carports
—	Gemeinschaftsgaragen
—	mit Leitungsnetzen zugewiesen öffentl. u. priv. Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen, § 9 (1) 21. BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, §§ 14 (4) u. 16 (5) BauNVO
—	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

—	Fristsetzung des Hauptabschlusses bei Pflanzungen auf der Seite der Fußplatte
SD	Dachform* (SD = Satteldach, FD = Flachdach)
DN = 35	Dachneigung* in Grad (wenn angegeben Dachform* (zwingendes Maß))
DN (SD) = 35	Dachneigung* in Grad bei angegebener Dachform* (zwingendes Maß)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Bestandsdarstellung

—	Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern*
—	bestehende Gebäude und Hausnummern*
—	Bäume im Bestand
—	Höhenlinien
—	Bestandshöhe* in m über NN (altes Höhenystem)
—	bestehender Kanal

Textteil

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.08.2015
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013
- Planzonenverordnung 1990 (PlanVZO) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 11.11.2014
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 16.04.2013

Aufhebung bisher geltender Bebauungspläne und örtlicher Bauvorschriften; § 2 (4) BauGB
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die Bebauungspläne und örtlichen Bauvorschriften „Meisterhofstraße“, rechtskräftig seit 11.03.1982, und „Meisterhofstraße, 2. Änderung“, rechtskräftig seit 27.04.2004.

In Ergänzung zur Darstellung im Lageplan mit Datum vom 06.07.2015 wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1. BauGB, §§ 1-11 BauNVO

1.1.1 Reine Wohngebiete (WR); § 3 BauNVO

- Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- Zulässig sind Wohngebäude.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1, §§ 16-21a BauNVO

Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Grundfläche der Hauptnutzung. Die Grundflächenzahl (GRZ) aller baulichen Anlagen – einschließlich der nach § 19 (4) und § 21a (3) BauNVO zulässigen Überschreitungen – beträgt im WR 1, 2 und 7 GRZ 0,6 und im WR 3, 4, 5 und 6 GRZ 0,5.
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine begrünte Überdeckung mit Erdreich von mindestens 50 cm aufweisen, sowie befestigte Flächen mit begrünter Oberfläche, die gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziff. 2.4.5 hergestellt sind, werden mit einem Abschlag von 0,3 belegt.
Terrassen sind – im Unterschied zu Balkonen – den Nebenanlagen zuzuordnen.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen; § 9 (1) 1. BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

Im WR 6 und 7 ergibt sich die relative Wandhöhe aus der Differenz zweier Bezugspunkte. Der untere Punkt ergibt sich aus der mittleren Höhe der Oberkante des Belags der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Flurstücksgrenze auf Länge der Gebäudeseite, die der Verkehrsfläche zugewandt ist.
Der obere Punkt der Wandhöhe ergibt sich aus der Höhe des Schnittpunkts der traufliegenden Außenwand mit der Dachtafel.
Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Höhe des höchsten Punkts der Dachtafel oder des Dachaufbaus. Im WR 1 und 2 gelten die im Lageplan eingezeichneten Wandhöhen für die Höhen der dem Kreuzbergweiher zugewandten Seite. Auf der straßenzugewandten Seite beträgt die maximale Wandhöhe 1,50 m höher.
Im WR 6 und 7 beträgt die Obergrenze der relativen Gebäudehöhe 3,50 m über der Wandhöhe. Bei Ausführung einer grenzüberschreitenden Bauweise ist als Wandhöhe zwingend 6,0 m festgesetzt (gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze). Abweichungen können bis zu einer Wandhöhe von 6,50 m zugelassen werden, sofern eine Höhengleichheit mit der angrenzenden Nachbarbebauung gesichert ist.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; § 9 (1) 2. BauGB § 23 BauNVO

1.3.1 Baulinien; § 23 (2) BauNVO

Garagen dürfen von der Baulinie zurückweichen.
Baulinien dürfen ab dem 1. OG durch Fassadengliedernde Bauteile bis 1,0 m über- und unterschritten werden.

1.3.2 Baugrenzen; § 23 (3) BauNVO

Bei Fassadenschritten über 15 m Länge sind Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile nach § 5 (6) 2. LBO zulässig, sofern ein Mindestabstand von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.
Baugrenzen dürfen mit Balkonen um 2,25 m überschritten werden, sofern ein Mindestabstand von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Bei Balkonen, deren Länge weniger als 0,5 der ausgeführten Gebäudebreite beträgt, sind auf der Seite, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt ist, Überschreitungen der Baugrenze bis 3,0 m Tiefe zugelassen. Dachterrassen auf Garagen bzw. Balkone über Flächen für Gemeinschafts-Garagen sind zugelassen.
Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Überschreitungen der Baugrenze oder Balkone über Flächen für Garagen nicht im obersten Geschoss zugelassen.

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen; § 9 (1) 4. BauGB, §§ 12, 14 BauNVO

1.4.1 Garagen und Stellplätze

Oberirdische Garagen und Carports sind außerhalb der Baufenster nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Unterirdische Gemeinschaftsgaragen, die vollständig unter der Erde liegen und deren Erschließungsanlagen darüber außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.
Im WR 1 darf die Fläche für Garagen dürfen 3 Garagen hergestellt werden.
Im WR 2 sind die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.
Notwendige Stellplätze nach Ziff. 2.1 dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden. Bei Wohnungen mit einer Nutzfläche über 120 m² dürfen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche hergestellt werden, bis zur Anzahl, dass für die Wohnung insgesamt drei Abstellmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

1.4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen, welche sich als Gebäude darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
Nebenanlagen, die der Haltung von Kleintieren dienen, sind nicht zugelassen.
Im WR 3, 4, 6 und 7 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Geräte- oder Fahrradshuppen, die hinter der straßenseitigen Gebäudelfront stehen und eine Größe von 15 m² nicht überschreiten. Falls sie an ein Wohngebäude oder eine Garage angebaut sind, werden Größen bis 20 m² zugelassen und können auch vor der straßenförmigen Gebäudelfront stehen.
- Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen (z.B. Mülleimerverschlag), sofern sie eine Größe von 3 m² und eine Höhe von 1,5 m pro Wohngebäude nicht überschreiten. Sofern sie vor der Gebäudelfront im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen liegen, sind ihre Standorte und Ausgestaltungen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzusetzen.

1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; § 9 (1) 6. BauGB

Für Wohngebäude ist je ausgeführte volle 50 m² Grundfläche eine weitere Wohnung zulässig (z.B. ab 100 m² Grundfläche 2 Wohnungen, ab 150 m² Grundfläche 3 Wohnungen, usw.). Ausnahmen können für Wohngebäude gemacht werden, die zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner gemäß § 3 (4) BauNVO dienen.
Dies bedeutet, dass im WR 5 max. 11 Wohnungen zulässig sind.

1.6 Geländegestaltung; § 9 (1) 17. BauGB

1.6.1 Abgrabungen und Auffüllungen

Niveauunterschiede sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Ausnahmsweise dürfen Stützmauern gemäß Ziff. 2.4.2 bis zu einer Länge von 5 m und Höhe von 1,0 m hergestellt werden.
Abgrabungen (z.B. zur Belichtung von Kellerräumen) sind bis zu 1/3 der Fassadenlänge und max. bis zu 1,2 m Tiefe zulässig. Abgrabungen auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite sind nur ausnahmsweise und im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zulässig.

1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; § 9 (1) 16, 20, 25. BauGB

Auf Flst.Nr. 1260/7 ist bei Verengung des Wanderkorridors für die von der Meisterhofstraße kommenden Amphibien eine Leitrinne in Absprache mit der Baurechtsbehörde zu errichten.

1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; § 9 (1) 23a BauGB

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig. Das Verbrennen von Öl ist nur zulässig, wenn kein Gasanschluss an das Netz eines Versorgungsträgers besteht.

1.9 Flächen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; § 9 (1) 25. BauGB

1.9.1 Pflanzgebot Einzelbäume

Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von einheimischen mittelgroßen Laubbäumen vorzunehmen. Abweichungen vom Standort sind bis zu 3 m zulässig. Bei Befindungen der vorgesehenen Erschließung – z.B. einer Garagenzufahrt – können ausnahmsweise größere Abweichungen vom Standort zugelassen werden, sofern die Verschiebung parallel zur öffentlichen Straße erfolgt. Von Versorgungsleitungen ist ein Pflanzabstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Bei geringeren Abständen sind Vorkleinschneidungen (z.B. Rohraustritt, Humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße ist das erforderliche Lärmschutzmaß zu beachten.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer mittel- oder großkroniger Laubbau zu pflanzen. Sofern im Lageplan Baumstandorte festgesetzt sind, wird die Pflanzung auf die geforderte Anzahl der Bäume angerechnet.

Empfohlen sind Arten gemäß Pflanzenliste (Ziff. 3.7). Die Bäume sind als Hochstamm mit Stammumfang 14-16 cm und zwei Mal versetzt zu pflanzen. Bestehende Bäume, welche die Pflanzenqualität erfüllen, werden auf das Pflanzgebot angerechnet. Nadelnadeln sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgeleitet wird und der Abfall der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Sicherheitschächte sind unzulässig.

1.10 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen; § 9 (1) 26. BauGB

In den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken ist die Inanspruchnahme von Flächen für die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Rückenstützen bis zu einer Breite von 20 cm zulässig.

1.11 Bedingte Nutzung; § 9 (2) 2. BauGB

Im WR 1 gilt: Bauliche Erweiterungen auf bislang unversiegelten Flächen sind vor Rückbau der Garagen auf den Flurstücken 1260/12 und 13 unzulässig. Ebenso ist die Anrechnung auf Teilflächen aus WR 1 (z.B. für die Bestimmung der zulässigen GRZ für ein Bauvorhaben in WR 2) vor erfolgtem Rückbau.

Im WR 2 gilt: Bauliche Erweiterungen auf bislang unversiegelten Flächen sind vor Rückbau der Garagen auf den Flurstücken 1260/12 und 13 unzulässig. Ebenso ist die Anrechnung auf Teilflächen aus WR 1 (z.B. für die Bestimmung der zulässigen GRZ für ein Bauvorhaben in WR 2) vor erfolgtem Rückbau.

bau der Garagen auf den Flurstücken 1260/9 bis 11 unzulässig. Die Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

1.12 Höhenlagen; § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Im WR 1, 2, 3, 4 und 5 ist eine Erdgeschloßbodenhöhe in Meter über Normalnull festgesetzt. Abweichungen um +/- 0,3 m sind zulässig. Als Bezugshöhe gilt der Erdgeschloßhöhenboden.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

2.1 Stellplätze und Garagen; §§ 37 und 74 (2) 2. LBO

Für Wohnungen über 70 m² Wohnfläche sind zwei Pkw-Abstellmöglichkeiten nachzuweisen.

2.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen; § 74 (1) 1. LBO

2.2.1 Fassade

Vorgeschrieben sind Putzfassaden. Andere Verkleidungen für Gebäudeteile sind zulässig, sofern diese Flächen der Fassadefläche deutlich untergeordnet sind oder dem öffentlichen Raum nicht zugewandt sind. Grelle, ungeborene Farböne oder glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen.

Im WR 5 sind Fassaden des Dachgeschosses mittels Wechsel der Farbe und des Materials sowie mittels eines Rücksprungs um mindestens 15 cm von der Hauptfassade abzusetzen.

2.2.2 Dächer

2.2.2.1 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit gebrochen roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen matten oder seidenmatten Dachsteinen zu decken. Grelle Farböne und glänzende Oberflächen – einschließlich glasierter Dachsteine – sind nicht zugelassen.
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind ab einer Größe von 10 m² vollflächig und dauerhaft mit einer einheimischen Vegetation zu begrünen. Von der Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Flächen als Dachterrasse genutzt werden oder auf den Flächen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie aufgestellt werden.
Dächer von Terragen, die außerhalb des überbaubaren Bereichs hergestellt werden, sind mit Erdreich von mindestens 50 cm zu bedecken und intensiv zu begrünen, soweit nicht andere zulässigen Nutzungen auf ihnen stattfinden (z.B. Erschließungsflächen, Terrassen).

2.2.2.2 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zugelassen, sofern sie sich der Dachfläche anpassen. Aufständerungen sind nur auf Flachdächern zugelassen, sofern sie eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.
Für Photovoltaikanlagen sind Elemente mit möglichst geringen Reflexionen zu verwenden (z.B. Elemente mit entspiegelter, strukturierter oder bemusterter Oberfläche). Die Reflexion von Licht darf nicht mehr als 8 % (je Solareite 4 %) betragen.

2.2.2.3 Dachaufbauten und Dachschichten

Dachaufbauten sind zulässig in Form von Giebeln, sofern sich diese in Länge und Höhe dem Hauptdach erkennbar unterordnen. Ausnahmsweise können Aufbauten von Aufzugsanlagen zugelassen werden. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf nicht mehr als 0,4 der ausgeführten Traufbreite betragen. Auf einer Dachseite sind nur formale Giebel zulässig.
Dachgauben müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,2 m und deren Dach zum Dachtrag (z.B. bei Walmd- oder Zeltdächern) mindestens 0,6 m einhalten und untereinander mindestens 1,5 m. Von Traufe und First müssen mindestens 70 cm Abstand eingehalten werden, die mit zwei Reihengiebeln gedeckt sind.
Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Farbe der Hauptfassade oder des Daches anzupassen. Ausführung in Blech oder glänzenden Materialien sind nicht zugelassen.
Je Dachseite ist ein Zwerchgiebel oder Widerkehr zugelassen, der sich mittig aus der Fassade entwickelt. Die Außenwände sind in Farbe und Material der Fassade auszuführen. Die Breite darf nicht mehr als 0,5 der ausgeführten Traufbreite betragen, die Gesamtbreite zusammen mit Giebeln nicht mehr als 0,6.

Dachschichten sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig bis max. 1/3 der ausgeführten Stützdachlänge.

2.3 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; § 74 (1) 2, § 11 (3) LBO

Werbeanlagen sind ausschließlich zur Eigenwerbung an Gebäudewänden unterhalb der ausgeführten Brüstungshöhe des 1. OG bis zu einer Fläche von 1 m² zugelassen. Lichtwerbung ist unzulässig. Automaten sind nicht zugelassen.

2.4 Außenanlagen; § 74 (1) 3. LBO

2.4.1 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern oder Bretterchalungen) sowie Sockelmauern für Zaunanlagen sind nicht zugelassen.
Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Hecken oder eingetragene Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Hecken sind im Mindestabstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze zu pflanzen. Metallgitterzäune müssen hinter der Hecke auf der Seite zum Haus hin errichtet werden oder mindestens 20 cm von der Grundstücksgrenze abrüben, damit sie mittelfristig von der Hecke oder Bepflanzung einwachsen.
Thujen und andere nicht einheimische Gehölze sind nicht zugelassen.

Hinweis: Sofern der Zaun an der Fahrbahnrand grenzt, ist aus Gründen der Verkehrsordnung ein Abstand von 30 cm einzuhalten.
Im WR 5 kann entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise eine Mauer bis zur Höhe von 1,8 m zugelassen werden.

2.4.2 Stützmauern

Stützmauern sind als Trockenmauern auszuführen. Sie dürfen eine Länge von 5 m und Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, können aber auch in der Höhe gestaffelt ausgeführt werden. Ausnahmen können für statisch notwendige Stützmauern gemacht werden.

2.4.3 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur im Anschluss an Gebäude zugelassen. Ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 2,0 m ist einzuhalten. Die Höhe darf 1,8 m und die Länge 3,0 m nicht überschreiten. Grelle, ungeborene Farböne und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

2.4.4 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze, Aufstellflächen vor Garagen sowie Zufahrten zu Einzel- und Doppelgaragen sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche (z.B. Drampflaster, Rasengittersteine, Schottersteinen) oder begrüntem Mittelstreifen zwischen den Fahrsprünge auszuführen.

2.4.5 Begrünte Oberflächen

Als „befestigte Flächen mit begrünter Oberfläche“ (s. planungsrechtliche Festsetzung Ziff. 1.2) gelten Beläge, bei denen der Rasenanteil mindestens 30 % beträgt (z.B. Rasengittersteine).

2.4.6 Abfallbehälter

Sind Stützmauern von beweglichen Abfallbehältern vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar, müssen sie durch Bepflanzung oder baulichen Sichtschutz abgesehen werden.

2.4.7 Unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke

Alle nichtüberbauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten.

2.5 Außenanlagen; § 74 (1) 4. LBO

Parabolantennen müssen sich an die Dach- bzw. Fassadenfarbe anpassen, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Die Belastung des Bodens durch Lagerung von Baumaterialien, Dichtungen, Baufällen und die Benutzung von Bauchemikalien sollten auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Verdrichtungen sind zu vermeiden.
Vor dem Beginn der Bauarbeiten ist der humose Boden getrennt zu sichern und zu lagern. Die Wiederverwendung und der daraus resultierende Schutz vor Verweidung oder Verwitterung ist dem Abtransport vorzuziehen. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Ausgangsmaterial fachgerecht zu erfassen. Bei einer Nutzung als Grünfläche ist er wieder schichtgerecht einzubauen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

3.2 Geologie

Beim Bau der Gebäude auf den südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken der Vintchgasse sind teilweise besondere Maßnahmen bei der Gründung und zum Vermeiden von Schäden an den Nachbargebäuden notwendig. Die Baurechtsbehörde ist ermächtigt, im Rahmen des baulichen Verfahrens einen Nachweis zur Standsicherheit und Unschädlichkeit mittels geologischem Gutachten sowie vor Baubeginn die Durchführung eines Bewässerungsverfahrens an den Gebäuden in der Umgebung zu fordern.

3.3 Denkmalschutz; § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundberichterstattung ist zu erörtern. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Verankerung von Niederschlagswasser; § 46 (3) Wassergesetz (WG)
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den geltenden Rechtsverordnungen schädlich auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und zu versickern (z.B. in begrünten Mulden). Anlagen zur Sammlung, Retention und Versickerung des nicht schädlich belasteten Niederschlagswassers sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Im Rahmen des Entwässerungsgesuchs ist die schadhafte Beseitigung des Regenwassers nachzuweisen.

Grundstätzlich kann die Versickerung von Dachwässern mit Einwilligung der Unteren Wasserbehörde auch über geeignete Zisternen mit Überlauf in eine Versickerungsanlage erfolgen. Sofern eine Dachbegrünung mit ausreichender Filterwirkung von Schadstoffen hergestellt wird, kann das anfallende Dachflächenwasser direkt in den Untergrund abgeleitet werden. Falls eine Versickerung wegen der Untergrundverhältnisse nachweislich nicht schädlich (z.B. für die Gebäude der Unterlieger) oder nicht unter vertretbarem Aufwand möglich ist (z.B. kein Vorflutort oder kein sicherfälliger Untergrund), kann von einer Versickerung befreit werden. Hierfür ist ein geologisches Gutachten vorzulegen.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser versickert oder abgeleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Aufwände und andere Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgeleitet wird und der Abfall der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Sicherheitschächte sind unzulässig.
Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei) bei flächigen Dachdeckungen verboten und sollten bei Verwaltungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachwasser. Alternativ können Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffe eingesetzt werden.

3.5 Hydrologie

Auf den Grundstücken Meisterhofstraße 10 und 12 befinden sich Quellwassertritte, die teilweise gefasst wurden. Das Quellwasser ist in Abstimmung mit der unteren Wasserrechtsbehörde zu versickern bzw. abzuleiten.

Aufgrund der Hanglage sind weitere Quellaustritte möglich. Damit die Keller der Gebäude nicht feucht werden, wird empfohlen, das drückende Hangwasser durch besondere Vorkehrungen von der Bebauung fernzuhalten, z.B. durch die Errichtung von Drainagewänden vor der Bebauung oder die Ausführung der Keller als eine „wasserdichte Wanne“. Bei der Versickerung ist darauf zu achten, dass keine Schäden an unterhalb liegenden Grundstücken und Gebäuden entstehen. Die Bauwerkschicht ist ermächtigt, im Rahmen des baulichen Verfahrens einen Nachweis zur Unschädlichkeit für die Umgebung mittels hydrologischem Gutachten zu fordern.

3.6 Luftreinhaltung

3.6.1 Brennstoffe

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnungen entsprechen.

3.6.2 Luftemissionsminderung während der Bauphase

Es wird empfohlen, auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfiltern zu verwenden.

3.7 Pflanzenliste

Mittelstanzqualität zwei Mal versetzt, Stammumfang
--