



## FACHBEREICH STADTPLANUNG

### Bebauungsplan „Berg-Bürg II - Erweiterung“ und Satzung über Örtliche Bauvorschriften

begrenzt durch die „Römerstraße“ im Süden, die „Keltenstraße“ und die bestehende Wohnbebauung „Berg-Bürg“ im Westen, die bestehende Wohnbebauung an der Vogelsangstraße im Norden und dem Schwaikheimer Weg im Osten.

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

4561, 4670, 4676/7, 4676/8, 4690, 4692, 4693, 4694, 4695, 4696, 4697, 4698, 4700, 4701, 4702, 4704, 4705, 4706, 4708, 4709, 4710, 4711, 4712, 4713, 4714, 4715, 4716, 4716/1, 4716/2, 4717, 4718, 4719, 4720, 4721, 4722, 4723, 4724, 4725, 4726, 4727 und Teilbereiche der Grundstücke Flstnr. 229, 4385, 4560, 4668, 4691 und 4728 der Gemarkung Bittenfeld.

Für den außerhalb des Gebietes liegenden ökologischen Ausgleich des Schutzgutes Boden sind dem Plangebiet Flächen zugeordnet:

Umgehungsgerinne Häckermühle

Zuordnung von Teilbereichen des Grundstücks Flstnr. 5586 und des Gewässers der Rems am Häckerwehr, Gemarkung Waiblingen: (siehe Lageplan Bebauungsplan).

Für den Artenschutzrechtlichen Ausgleich sind außerhalb des Plangebietes die Grundstücke Flstnrn. 190 und 4776, Gemarkung Bittenfeld und ein Teilbereich des Grundstücks Flstnr. 4385, Gemarkung Bittenfeld zugeordnet. (siehe Lageplan Bebauungsplan).

### Planbereich 25

## Textliche Festsetzungen

Stand vom 04.04.2017



Kartenausschnitt

# TEXTTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) mit den jeweiligen Änderungen
- die Planzeichenverordnung (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) mit den jeweils gültigen Änderungen.

sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsvorschriften und Verwaltungsvorschriften.

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt Folgendes:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen ( BauGB, BauNVO )

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 8) (§ 4 BauNVO)

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind – **außer Schank- und Speisewirtschaften**- die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauNVO zugelassen.

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Solaranlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(siehe Planeinschrieb)

Ausnahme:

- a.) In den Baugebietsteilen WA 3 , WA 4 und WA 6 kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die

das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) auf max. 0,8 (Kappungsgrenze) zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen bedingt ist, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, und die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens durch festgesetzte Eindeckungen und Begrünung oder sonstige Maßnahmen weitgehend ausgeglichen sind (§19 Abs. 4 BauNVO). Siehe Örtliche Bauvorschriften Ziffer II 1.1.1 d.

## **2.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

In den Baugebietsteilen WA1, WA2 , WA5, WA7 und WA 8 ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.

## **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

### **a) TH max = maximale Traufhöhe siehe Planeinschrieb**

Die maximale Traufhöhe (TH max = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Dachhaut) wird als Höchstmaß über der Mitte (Straßenachse) der angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante fertiger Straßenendbelag) gemessen in der Mitte des Gebäudes festgesetzt.

### **b) GBH max = maximale Gebäudehöhe siehe Planeinschrieb**

Die maximale Gebäudehöhe (GBH max = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Attika) wird als Höchstmaß über der Mitte (Straßenachse) der angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante fertiger Straßenendbelag) gemessen in der Mitte des Gebäudes festgesetzt.

### **c) Für die Baugebiete WA 3, WA 4 WA 6 und WA 8 gilt:**

Die maximale Traufhöhe (Th max. = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Dachhaut) bzw. die maximale Gebäudehöhe (GBH max = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Attika) wird als Höchstmaß über der Mitte (Wegachse) des angrenzenden Anliegerwegs (Oberkante fertiger Wegendbelag) gemessen in der Mitte des Gebäudes festgesetzt.

### **d) Für das Baugebiet WA 1 gilt:**

Die maximale Traufhöhe (Th max. = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Dachhaut) ist in absoluten Höhenquoten in Metern über Normalnull (m ü. NN.) angegeben.

### **e) Für alle Baugebiete gilt:**

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen die Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen gegenüber dem baulich verbundenen Gebäude - wenn nichts anderes festgelegt - ausnahmsweise nur um maximal 1,0 m abweichen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn diese durch die Gelände- sowie Straßenhöhen bedingt sind, und das Ortsbild durch die Abweichung nicht beeinträchtigt wird.

- f) In den Baugebietsteilen WA 3 bis WA 6 kann eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe für eine Erhöhung der Attika um 0,3 m als Sichtschutz für die Solaranlagen zugelassen werden.
- g) THmax siehe Planeinschrieb  
GBHmax siehe Planeinschrieb  
Haustechnische Anlagen und Brüstungen über der festgelegten Höhe baulicher Anlagen sind bis zu 10% der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Dachfläche zulässig, wenn sie mindestens 2,00 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind. Aufzugsüberfahrten dürfen max. 1,00 an den Dachrand heranrücken. Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.  
Für Garagen und Carports gemäß wird eine maximale Traufhöhe (THmax = höchster Punkt der wasserführenden Dachhaut) von 3,00 m über der Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante fertiger Straßenendbelag), gemessen in der Mitte des Gebäudes, festgesetzt.

#### **2.4 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie ( § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Im gesamten Plangebiet sind bei Hauptgebäuden sowohl mit Satteldächern als auch mit flach geneigten Dächern die Dachflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu mind. 50 % mit Solaranlagen zu versehen.

#### **2.4 Höhenlage des Grundstücks (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

In allen Baugebieten – außer WA 5 , WA 7 und WA8 - gilt:

Allgemein kann eine Aufschüttung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis OK Straßenniveau erfolgen, wenn nichts anders festgesetzt ist.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann bis auf Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss angeschüttet werden, die Höhendifferenz muss mittels Böschung min. 1: 1,5 überwunden werden.

Stützmauern sind unzulässig.

- a.) Baugebiet WA 1  
Die Oberkante der Wegeachse im Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR,FR,LR) am nördlichen Ende der Anliegerwege darf die eingetragene Höhenquote nicht überschreiten ( siehe Planeinschrieb)
- b.) Baugebiet WA 7 und WA 8  
Das Gelände im Bereich WA 7 zwischen der überbaubaren Fläche und der Planstraße A und im Bereich WA 8 zwischen dem privaten Erschließungsweg und der überbaubaren Fläche muss zwingend auf die Höhe der Verkehrsfläche/Erschließungsfläche angeschüttet werden (Erhöhung Gartenzone). Stützmauern entlang der Planstraße A bzw. den privaten Erschließungswegen sind nicht zulässig.

- c.) In den Baugebieten WA7 und WA 8 sind auf den südlich der Planstraße A gelegenen Grundstücken in den südlichen Grundstückbereichen, welche an die öffentliche Grünfläche angrenzen, keine Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. ( siehe Planeinschrieb)

## 2.6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- a<sub>1</sub>** = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO  
- i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der **Hausgruppen auf maximal 24,00 m** –
- a<sub>2</sub>** = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO  
- i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der **Doppelhäuser auf maximal 20,00 m** -
- a<sub>3</sub>** = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO  
- i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) **auf maximal 24,00 m** –
- a<sub>4</sub>** = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO  
- i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der **Einzelhäuser auf maximal 13,00 m** -
- o** = Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- E** = Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- E D** = Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- D H** = Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- E D H** = Es sind Einzel – und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

In Ergänzung zu den Planeinschrieben in den Nutzungsschablonen im Lageplan werden für folgende Baugebietsteile folgende Bauweisen festgesetzt:

**WA<sub>1</sub>** : **a<sub>4</sub>, a<sub>2</sub>**  
**WA<sub>2</sub>** : **a<sub>4</sub>, a<sub>2</sub>**  
**WA<sub>3</sub>** : **a<sub>3</sub>**  
**WA<sub>5</sub>** : **a<sub>1</sub>, a<sub>2</sub>**  
**WA<sub>6</sub>** : **a<sub>3</sub>**  
**WA<sub>7</sub>** : **a<sub>4</sub>, a<sub>2</sub>**  
**WA<sub>8</sub>** : **a<sub>4</sub>**

## 3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist zwingend einzuhalten.

#### **4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich des WA 7 und WA 8 sind Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 15 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

Die Flächen für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind generell von Nebenanlagen, toten und lebenden Einfriedigungen sowie Stützmauern freizuhalten.

#### **6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)**

##### **6.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Folgende Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Kinderspielgeräte
- Zisternen
- Geräteschuppen/Geschirrhütte: pro Einzelgrundstück ist ein Geräteschuppen/Geschirrhütte mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m<sup>2</sup> und einer max. Gebäudehöhe von 3,0 m zulässig. Dieser ist von den Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen mindestens 0,50 m abzurücken  
Wände, die sich zur Verkehrsfläche orientieren, sind zu beranken (Pflanzliste)
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter (vgl. Ziffer II 1.2.3 )
- Einfriedigungen / Stützmauern (vgl. Ziffer II 1.2.4)
- Abstellplätze für Fahrräder
- Oberirdisch und unterirdisch angebrachte Anlagen zur Energieversorgung

##### **6.2 Unzulässigkeit von Nebenanlagen**

Nebenanlagen die nicht unter Ziffer 1. 6.1 genannt sind, sind unzulässig.

**7. Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Für die Baugebiete WA 1 bis WA 8 gilt:

In allen Baugebietsteilen sind Garagen (GA), Carports (CP) und Stellplätze (ST) oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Carports sind min. 1,0 m und Garagen 5,0 m von der erschließenden Verkehrsfläche abzurücken.

Für das Baugebiet WA 5 gilt:

Im Falle von Hausgruppenbebauung darf in der für Stellplätze festgesetzten Fläche pro Gebäude zusätzlich ein Carport errichtet werden.

Die verbleibende Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 gilt:

Tiefgaragen (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind unzulässig.

Für die Baugebiete WA 3, WA 4 und WA 6 gilt:

Tiefgaragen (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind allgemein zulässig.

Die Tiefgaragen (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**8. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

**WA 1, WA 2, WA 5, WA 7 und WA 8**  
**2 WO**

In den Baugebietsteilen WA 1, WA 2, WA 5, WA 7 und WA 8 ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.

**9. Öffentliche und private Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

a) Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten: In den in der Planzeichnung besonders festgesetzten Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche zugelassen.

b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Öffentliche Parkplätze/Verkehrsgrün

zu a) und b):

Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

- c) Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

## **10. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

(entsprechend Festlegung in der Planzeichnung)

Zweckbestimmung Abfall:

Unterbringung von Wertstoffcontainern

Zweckbestimmung Energie:

Unterbringung zentrale Technik/Trafostation

Zweckbestimmung Wärme :

Unterbringung zentrale Technik/Blockheizkraftwerk

## **11. Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

fr, gr, lr = Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Stadt, der angrenzenden Anlieger und für die Versorgungsunternehmen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche hat eine Breite von max. 5,50 m.

Den Versorgungsunternehmen ist bei Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Zugang zu den Kanalschächten zu gewähren.

Die im Lageplan dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungstrassen dürfen nicht bepflanzt oder bebaut werden und müssen für den Begünstigten jederzeit zugänglich sein. Einfriedigungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

Die im Hinweisblatt „Überbauung städtischer Abwasserkanäle – Forderungen der Stadt Waiblingen“ genannten Forderungen sind zwingend einzuhalten.

## **12. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Naherholung. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und dürfen weder versiegelt noch unterbaut werden. Jegliche bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Abgrabungen/Aufschüttungen sind in der



öffentlichen Grünfläche unzulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind folgende Anlagen zulässig:

- Spielanlagen für Kinder verschiedener Altersstufen
- Fläche für Ballspiel ( in der dafür ausgewiesenen Fläche)
- Wege
- Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die der Energieversorgung des Gebiets dienen. Diese sind mit einer min. 0,5 m dicken Erdauflage zu versehen.

In den öffentlichen Grünflächen sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen geplant (siehe Pflanzgebote und -bindungen).

Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste) zu verwenden.

### **13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Höhenlage der Baugrundstücke und Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

13.1 Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind außerhalb der Flächen für das Wohngebäude in allen Baugebieten – wenn nichts anders festgesetzt - generell nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zugelassen.

Es sind entweder Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes zulässig. Direkte Kombinationen von Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

13.2 In denen im Lageplan mit “ ← **keine Abgrabung** →” besonders bezeichneten Baugebieten WA 7 und WA 8 sind keine Abgrabungen des natürlichen Geländes zulässig.

Notwendige Böschungen des Baugrubenaushubs sind entsprechend dem ehemals bestehenden natürlichen Gelände so einzufüllen, dass der frühere Geländeverlauf wiederhergestellt wird.

Abgrabungen können ausnahmsweise an der Talseite in geringem Ausmaß (10-20 cm) bis zur Fußbodenhöhe des Untergeschosses zugelassen werden.

### **14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- Maßnahme 1 - Vermeidungsmaßnahme  
Rodung von vorhanden Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.
- Maßnahme 2 - Vermeidungsmaßnahme  
Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen [vgl. § 202 (5) Nr. 7 BauGB].

- **Maßnahme 3 - Vermeidungsmaßnahme**  
Durch die Verwendung insektenfreundlichen Beleuchtung (z.B. LED-Leuchten), kann die Anlockung für Insekten gegenüber herkömmlichen Lampen wesentlich reduziert werden.
- **Maßnahme 4 - Ausgleichsmaßnahme**  
Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen - Bereich Süd- ist die Grünfläche entsprechend den spezifischen Vorgaben als extensive Wiese mit Streuobstbestand zu erhalten bzw. entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (in Zusammenhang mit PFB 1, PFB 2 und PFG 3). Es sind gebietsheimische Saatgutmischungen zu verwenden.
- **Maßnahme 5 - Ausgleichsmaßnahme**  
Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen ist die Grünfläche entsprechend den spezifischen Vorgaben als extensive Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (in Zusammenhang mit PFG 1, PFG 4). Es sind gebietsheimische Saatgutmischungen zu verwenden.

## **15. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

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

#### PFG 1: Pflanzung von Laubbäumen auf öffentlichen Flächen

Auf den zeichnerisch dargestellten Bereichen sind standortgerechte heimische Laubbäume auf öffentlichen Flächen zur Entwicklung von Baumreihen entlang der Verkehrswege zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann geringfügig verschoben werden, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt. Pflanzqualität Hochstamm, Mindeststammumfang 16– 18 cm (siehe Pflanzenliste 1 in Anlage 1).

#### PFG 2: Pflanzung von Laubbäumen auf privaten Flächen

Auf den zeichnerisch dargestellten Bereichen sind standortgerechte heimische Laubbäume auf privaten Flächen zur Entwicklung von Baumreihen entlang der Verkehrswege zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann geringfügig verschoben werden, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt. Pflanzqualität Hochstamm, Mindeststammumfang 16– 18 cm (siehe Pflanzenliste 1 in Anlage 1).

Es ist mindestens ein Laub- bzw. Obstbaum pro Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden angerechnet. Pflanzqualität Laubbaum: Hochstamm, Mindeststammumfang 16– 18 cm (siehe Pflanzenliste 1 in Anlage 1); Pflanzqualität Obstbaum: Hochstamm, Mindest-Stammhöhe 180 cm (siehe Pflanzenliste 2 in Anlage 1).

#### PFG 3: Pflanzung von Obstbäumen auf öffentlichen Flächen

Auf den zeichnerisch dargestellten Bereichen sind standortgerechte Obstbäume zur Entwicklung von Streuobstwiesen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm, Mindest-Stammhöhe 180 cm (siehe Pflanzenliste 2 in Anlage 1).

#### PFG 4: Pflanzung von Sträuchern auf öffentlichen Flächen

Auf den zeichnerisch dargestellten Bereichen sind standortgerechte Sträucher zur Entwicklung von Feldhecken auf öffentlichen Flächen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Mindestqualitäten: Sträucher 60-100 cm, Heister 150-200 cm. Pro m<sup>2</sup> ist ein Strauch zu pflanzen (siehe Pflanzenliste 3 in Anlage 1).

#### PFG 5: Dachbegrünung

Alle flachen und flach geneigten Dächer bis zu 7° Dachneigung sind mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Der Substrataufbau sollte mindestens 0,10 m betragen. Für die Begrünung wird Saat- bzw. Pflanzgut gebietsheimischer Wildblumen und Wildgräser aus gesicherten Herkünften (Sedum-Arten bzw. Kräuter-Gräser-Arten) empfohlen.

#### PFG 6: Durchgrünung von Flächen für Stellplätze - Pflanzung von Laubbäumen

Bei der Anlage von Stellplätzen ist nach je vier Stellplätzen ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Pflanzqualität Hochstamm, Mindeststammumfang 16– 18 cm (siehe Pflanzenliste 1 in Anlage 1).

PFG 7: Begrünung von Stützmauern im Baugebiet WA 1:  
Stützmauern sind mit Kletterpflanzen zu beranken und zu begrünen.

## 15.2 Pflanzbindungen § 9 (1) 25b BauGB

#### PFB 1: Erhalt von Obstbäumen

Die zeichnerisch dargestellten Obstbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

#### PFB 2: Erhalt von Feldhecke

Die zeichnerisch dargestellte Fläche mit Feldhecke, Einzelbäumen und sonstigen Grünstrukturen ist zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

**16. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 0,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden.

**17. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 135 a-c BauGB**

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht vollständig innerhalb des Plangebiets untergebracht werden. Geplant ist insbesondere die Anlage von Hecken, lockeren Gehölzpflanzungen, Baumpflanzungen und von Streuobstwiesen. Um die Maßnahmen realisieren zu können, werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (A). Auf diesen werden Maßnahmen zum Ausgleich (M) durchgeführt).

**17.1 Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 135 a-c BauGB (innerhalb des Plangebietes)**

Öffentliche Flächen:

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Sie sind als Obstwiesen und Streuobstwiesen anzulegen, mit Sträuchern und Obstbäumen zu ergänzen und so zu pflegen und zu erhalten.

In den festgesetzten Flächen sind Fußwege mit wasserdurchlässigen Belägen und Kinderspielflächen und eine Fläche für Ballspiel geplant.

**Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die in der öffentlichen Grünfläche und damit in der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen liegen, sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

**Anlage von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Anlage von Streuobstwiesen.

**17.2 Ausgleichsmaßnahmen, welche als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet ist im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 135 a-c BauGB (außerhalb des Plangebietes)**

Die im B-Plan festgesetzten externen Ausgleichsflächen dienen als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

Umgehungsgerinne Häckermühle

Zuordnung von Teilbereichen des Grundstücks Flstnr. 5586 und des Gewässers der Rems am Häckerwehr, Gemarkung Waiblingen: (siehe Darstellung im Lageplan des Bebauungsplanes).

## II. Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften nach LBO

### 1 Gestaltungsvorschriften

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### 1.1.1 Dachgestaltung

###### a) Dachform, Dachneigung (DF, DN)

(Festsetzung für das Hauptgebäude entsprechend Eintrag im Lageplan)

###### Hauptgebäude:

**SD =** Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 ° bis 22 ° zulässig.

**FD =** Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 7° zulässig.

In den Baugebietsteilen WA 3, WA 4, WA5 und WA 6 gilt folgendes :

Hier ist über dem Obergeschoss (OG) ein oberstes Geschoss (zurückgestaffeltes Geschoss) zu erstellen. Dieses muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss (OG) um mindestens 1,5m ab dem Dachüberstand oder Dachvorsprung zurückgesetzt bzw. zurückgestaffelt sein und zwar

im Baugebietsteil WA 3, WA 4, WA 6 und im WA 5 für das Bau- fenster westlich der Wendehammeranlage auf der Westseite des Hauptgebäudes,

im übrigen gesamten Baugebietsteil WA 5 auf der Südseite des Hauptgebäudes.

###### Doppelhäuser und Hausgruppen:

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

###### b) Dachbegrünung

Alle flachen und flach geneigten Dächer bis 7° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. (siehe PFG 5)

###### c) Dachaufbauten

Im gesamten Baugebiet sind – sowohl auf den Gebäuden mit Satteldächern als auch auf den flach geneigten Dächern keine Dachaufbauten zulässig.

Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen wie in Ziffer I. 2.3. e beschrieben und Solaranlagen (siehe Ziffer I. 2.4).

#### **d) Begrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind mit Ausnahme der erforderlichen Weg- und Platzflächen mit einer mindestens 0,50 m mächtigen Bodenauf-  
lage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als  
Grünflächen zu unterhalten.

Notwendige Wege als Zugänge, Terrassen und Kinderspielplätze  
sind zugelassen.

### **1.1.2 Fassadengestaltung**

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig (ausgenommen sind Solaranlagen).

Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

### **1.1.3 Solaranlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 LBO)**

Flache und flach geneigte Dächer sind – zwingend – mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen, Aufbauhöhe mindestens 10 cm. Auf der Dachfläche ist eine Solarenergienutzung zulässig.

Auf den zu begrünenden flachen und flachgeneigten Dächern müssen Solaranlagen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Dachkante einhalten und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Die Begrünung unter der Solaranlage zählt zum Grünteil.

### **1.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wie Zulässigkeit von Einfriedigungen und von privaten Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

**1.2.1** Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind mindestens zu 20% gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

#### **1.2.2 Garagen, Carports und Stellplätze, Zufahrten und Wege , unbebaute Grundstücksfläche**

Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Porenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) herzustellen.

Ausnahmen für Behindertenstellplätze sind zugelassen.

### **1.2.3 Aufstellung und Abschirmung beweglicher Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Auf jedem Baugrundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen. Die Standplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstückfläche (Ziffer I. 6.1 ) und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen (Ziffer I. 7.) zulässig.

### **1.2.4 Einfriedigungen und private Stützmauern**

- a) entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen:  
Einfriedigungen entlang der Grenzen der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie der Ausgleichsflächen sind nur als Hecken, Holzzäune und eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m im Abstand von 0,5 m zulässig.
- b) zwischen privaten Grundstücken:  
Zwischen den privaten Grundstücken sind lebende Einfriedigungen bis zu 1,8 m Höhe zugelassen. Tote Einfriedigungen und Mauern zwischen den privaten Grundstücken sind - wenn nicht anders festgesetzt - nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
- c) Für das Baugebiet WA1 gilt:  
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen und zwingend z.B. mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.
- d) Das Anpflanzen von Nadelgehölzen zur Entwicklung von Hecken ist nicht gestattet (hiervon ausgenommen Eiben).

### **1.3 Außenantennen ( § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO )**

Mehr als eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage auf und an einem Gebäude ist unzulässig. Satellitenempfangsanlagen sind in der Farbgebung der Dacheindeckung anzupassen. Bei Satteldächern dürfen sie nicht über den Dachfirst hinausragen. Sie sind ausschließlich an der Dachfläche zulässig und sind an den Straßen abgewandten Seiten anzubringen.

### **1.4 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **1.5 Höhenlage des Grundstücks (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO)**



Für die Belichtung von Kellerräumen sind Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zugelassen. Die max. Breite der Abgrabungen darf  $\frac{1}{4}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Im Baugebiet WA 1 gilt:

Der Bereich zwischen baulichen Anlagen und der nördlichen Grundstücksgrenze ist abzuböschern. Die Böschungen sind im Verhältnis 1 zu 2,5 anzulegen. Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m sind zulässig.

## **2. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 Abs. 1 LBO für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.
- Für Gebäude mit Wohnungen unter 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche gilt die Regelung nach § 37 LBO. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.
- Für Gebäude mit maximal einer Wohneinheit gilt:  
Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 Abs. 1 LBO wird auf 2 Stellplätze/Wohneinheit festgesetzt.

## **3. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

### III. Aufzuhebende Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Bebauungspläne teilweise in Randbereichen aufgehoben:

- 25/9 Bebauungsplan „Bergstraße“, rechtsverbindlich seit 28.05.1962
- 21/4 Bebauungsplan „Horgenbach“, rechtsverbindlich seit 29.03.1974
- 21/6 Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Horgenbach“, rechtsverbindlich seit 14.10.1999
- 25/13 Bebauungsplan „Berg/Bürg II“ rechtsverbindlich seit 22.09.1983

### IV. Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnung

#### 1. Bodendenkmale §§ 20 und 27 DSchG:

Es sind insbesondere in der historischen Feldflur " auf der Birk" archäologische Reste nicht grundsätzlich auszuschließen, die gegebenenfalls wissenschaftlich dokumentiert werden müssen.

Zu deren Ausprägung, Lage und zeitliche Einordnung liegen allerdings bislang hier keine weiterführenden Erkenntnisse vor.

Bezüglich der innerhalb des gesamten Geltungsraums notwendigen Bodeneingriffe wird deshalb ausdrücklich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen, die auch im Wortlaut in die Baugenehmigungen aufgenommen werden sollen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 2. Biotopschutz

Bei der Feldhecke entlang des Römerwegs und dem östlichen Feldweg – Schwaikheimer Weg – Flstnr. 4385 handelt es sich um ein besonders geschütztes Biotop gem. § 33 NatSchG.

#### 3. Wasserschutz

Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B.

Auf das Hinweisblatt des Landratsamt Rems-Murr-Kreis „Bauen im Wasserschutzgebiet“ vom 30.01.2009 wird hingewiesen

#### **4. Artenschutz**

Vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes i. S. von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB als vorgezogene CEF-Maßnahmen:

- **Maßnahme 6 - CEF 1: Anbringen von Vogelnist- und Fledermauskästen**  
Für die Beeinträchtigung von Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse sind artspezifisch geeignete Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen an Bäumen der Feldhecke entlang des Schwaikheimer Weges anzubringen (südöstlich, randlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend) und an Bäumen auf dem Grundstück Flstnr. 190 , Alter Friedhof, Gemarkung Bittenfeld ( nördlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes)
- **Maßnahme 7 - CEF 2: Anbringen von Vogelnistkästen**  
Für die Beeinträchtigung von Lebensräumen des Gartenrotschwanzes sowie des Feldsperlings sind artspezifisch geeignete Vogelnistkästen an bestehende Obstbäume auf südöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstück anzubringen. Da sich das Grundstück in Privatbesitz befindet, ist eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer festzulegen.

Anmerkung:

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG Abs. 1 stehen, sind nicht Gegenstand der Abwägung nach § 1a Abs. 3 BauGB.

#### **V. Hinweise**

##### **1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

## **2. Bodenschutz**

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW ) sind zu beachten.

Auf das für das Land Baden-Württemberg seit dem 09.12.2004 gültige Landes-Bodenschutz – und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ vom 03.02.2015 wird hingewiesen.

Bei der festgesetzten Dachbegrünung sollte der Substratauflage zur Übernahme der erforderlichen Bodenfunktionen anteilig Oberboden zugefügt werden.

## **3. Geotechnik (Baugrunduntersuchungen)**

Auf das „Baugrundgutachten für die Erschließung des Baugebiets Berg-Bürg, 71336 Waiblingen-Bittenfeld“ des Büros Wehrstein Geotechnik, Kernen vom 30.01.2014 wird verwiesen.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg empfiehlt aus geotechnischer Sicht objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

## **4. Regenwasser**

Das Wohngebiet „Berg-Bürg II“ wird im Mischsystem entwässert. Die wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis erfolgte am 08.08.2016.

Eine dezentrale Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Regenwassers in den Mischwasserkanal ist dabei durch entsprechende Regelungen in den Kaufverträgen und Entwässerungsgenehmigungen sicherzustellen.

Das Rückhaltevolumen muss mit  $2 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$  Dachfläche und der gedrosselte Abfluss aus der Retentionszisterne mit  $0,15 \text{ l/s} / 100 \text{ m}^2$  Dachfläche ausgeführt werden.

Bei Gründächern mit Schütthöhe von 10 cm kann das Rückhaltevolumen auf  $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$  Dachfläche vermindert werden.

Die Vorschriften zur Nutzung des Niederschlagswassers sind zu beachten. Auf die Informationsblätter Bodenschutz bei Baumaßnahmen vom 03.02.2015 und „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Umweltschutzamts des Rems-Murr-Kreises vom 25.01.2013 wird hingewiesen.

## 5. Bauten in Deutschen Erdbebengebieten

Das Baugebiet liegt in der seismischen Zone I nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

## 6. Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sind einzustellen.

Ggf. belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung bzw. einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken (§ 4 Abs. 1 BodSchG) sowie nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Auf das für das Land Baden-Württemberg seit dem 09.12.2004 gültige Landes-Bodenschutz – und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Baumaßnahmen im Bereich altlastverdächtigter Flächen“ wird hingewiesen.

## 7. Energiekonzept

Im Wohngebiet Berg-Bürg II ist es das Ziel, zukünftig zu errichtende Gebäude unterhalb der geltenden Mindestanforderungen zu etablieren. Resultierend daraus wird als Zielstandard der Gebäude eine Unterschreitung der EnEV 2016 um 27 % in Bezug auf Primärenergie festgelegt.

Um das Attribut „klimaneutral“ zu erreichen wird der Haushaltsstrom mit 2.000 – 2.500 Kilowattstunden pro Jahr und Wohneinheit angesetzt und die dadurch bedingte CO<sub>2</sub>- Emission einbezogen. Die angewandten Haushaltsstrombedarfe beziehen sich auf neue, energieeffiziente Haushaltsgeräte. Da auch die Wärmeerzeugung der Gebäude CO<sub>2</sub>- Emissionen verursacht, bildet das emittierte CO<sub>2</sub> die Maßeinheit der Klimaneutralität. Final ergibt sich daher das Ziel, die Gebäude im gesamten Wohnquartier bilanziell mit null CO<sub>2</sub>- Emissionen zu betreiben.

Vom Steinbeis Transferzentrum Energie-, Gebäude- und Solartechnik, Stuttgart wurde das „Energiekonzept – klimaneutrales Wohnquartier Berg Bürg“ vom 29.07.2016 erarbeitet, welches nachzuweisende Zielwerte vom Bauherrn verlangt:

Nachzuweisende Ziel-/Grenzwerte für die Einhaltung des gewählten Zielstandards:

- Unterschreitung des nach EnEV 2016 maximal zulässigen Primärenergiebedarfs um 27 %

$$\text{Primärenergie}_{\text{Soll}} = \text{Primärenergie}_{\text{EnEV 2016}} - \text{mind. 27\%}$$

- Reduzierung der maximal zulässigen Transmissionswärmeverluste nach EnEV 2016 um 30%

- Nachweis einer ausgeglichenen CO<sub>2</sub>-Bilanz in Bezug auf Wärmeerzeugung und durchschnittlichen Strombedarf:  
Es muss dargelegt werden, dass

- a) die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Wärmebereitung und
- b) die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Haushaltsstroms

bilanziell über die CO<sub>2</sub>-Gutschrift einer Photovoltaikanlage ausgeglichen werden.

- CO<sub>2</sub>-Emissionen sind gleich oder kleiner als Null

Unabhängig der lokalen Anforderungen durch das Wohnquartier ist die Konformität mit rechtlichen Vorschriften zu wahren (u.a. EnEV; EEWärmeG).

## 8. Nachbarrecht

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu beachten. Dies gilt insbesondere gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Auf § 27 Nachbarrechtsgesetz - NRG wird hingewiesen.

## 9. Ordnungswidrigkeiten

(§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

## 10. Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

### Pflanzliste 1: Laubbäume für den Straßenraum (Straßenbaumliste der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter, Stand 2012, Auswahl der geeigneten Arten und Sorten)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchshöhe und Wuchsbreite				
		große Bäume		mittelgroße Bäume		kleine Bäume
		Höhe > 20m		Höhe 10 - 20m		Höhe < 10m
		Breite > 10m	Breite < 10m	Breite > 10m	Breite < 10m	Breite < 10m
Spitzahorn	Acer platanoides 'Allershausen'					X
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland'					X
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Columnare'					X
Spitzahorn	Acer platanoides 'Olmstedt'					X
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'					X
Baum-Hasel	Corylus colurna					X
Ginkobaum	Ginko biloba	X				
Traubenkirsche	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'					X
Stadtbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'					X
Traubeneiche	Quercus petraea	X				
Stieleiche	Quercus robur	X				
Stieleiche	Quercus robur 'Fastigiata'					X
Mehlbeere	Sorbus aria 'Magnifica'					X
Winterlinde	Tilia cordata 'Erecta'			X		
Winterlinde	Tilia cordata 'Greenspire'					X
Winterlinde	Tilia cordata 'Rancho'					X
Winterlinde	Tilia cordata 'Roelvo'					X
Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'	X				

### Pflanzliste 2: Obstbäume (Initiative Streuobst, Rems-Murr-Kreis, o.J. mit vielen weiteren Sorten):

#### Birnen

Bayerische Weinbirne  
 Brettacher Schlacken  
 Champagner Bratbirne  
 Gellert's Butterbirne  
 Josefine von Mecheln  
 Karcherbirne  
 Kirchensaller Mostbirne  
 Nägelesbirne  
 Palmischbirne  
 Pastorenbirne  
 Schweizer Wasserbirne

**Birnen**

Stuttgarter Geißhirtle  
 Wilde Eierbirne

**Äpfel**

Bittenfelder  
 Bohnapfel  
 Boskoop  
 Brettacher  
 Champagner Renette  
 Gehrer´s Rambour  
 Gewürzluiken  
 Hauxapfel  
 Jakob Fischer  
 Josef Musch  
 Rheinischer Krummstiel  
 Rote Sternrenette  
 Zabergäurennette

**Kirschen**

Büttners Rote Knorpelkirsche  
 Burlat  
 Frühe Rote Meckenheimer  
 Merchant  
 Regia  
 Sam

**Zwetschgen und Pflaumen**

Bühler Zwetschge  
 Hanita  
 Hauszwetschge  
 Jojo  
 Katinka  
 Tegera

**Pflanzliste 3: Sträucher zur Entwicklung von Hecken**

Nachfolgend eine Auswahl geeigneter Gehölze für die Gemarkung Waiblingen, nach:  
 „Gebietsheimische Gehölze“ – Das richtige Grün am richtigen Ort  
 (Breunig et al., 2002).

Herkunftsgebiet1: Nr. 7, Süddeutsches Hügel- und Bergland  
 Naturraum: Nr. 123 "Neckarbecken"

Botanischer Name	Deutscher Name	Haupt- sortiment	Neben- sortiment	Verwendung Feldhecke
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	X		☺
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche	X		☺
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	X		☺

<sup>1</sup> Pflanzgut regionaler Herkunft



Botanischer Name	Deutscher Name	Haupt-sortiment	Neben-sortiment	Verwendung Feldhecke
<i>Corylus avellana</i>	Gew. Hasel	X		☉
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriff. Weißdorn		x	☉
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriff. Weißdorn		x	☉
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	X		☉
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	X		☉
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn		x	☉
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	X		☉
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose		x	☉
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		x	☉
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		x	☉
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere		x	☉
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	☉
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	X		☉
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball		x	☉

#### Pflanzliste 4: Kletterpflanzen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Kletterhilfe	Standort
Clematis Sorten	Waldrebe	ja	halbschattig bis sonnig, Beschattung Stammfuß
Clematis vitalba	Aufrechte Waldrebe	ja	halbschattig bis sonnig, Beschattung Stammfuß; heimische Art
Hedera helix	Gemeiner Efeu	nein	halbschattig bis schattig; heimische Art
Humulus lupulus	Hopfen	ja	sonnig bis halbschattig heimische Art
Parthenocissus inserta	Wilder Wein	ja	sonnig bis (halb)schattig
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Mauerwein	nein	sonnig bis (halb)schattig
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein	nein	sonnig bis (halb)schattig
Polygonum aubertii	Schlingknöterich	ja	sonnig bis halbschattig
Wisteria floribunda	Jap. Blauregen	ja	sonnig
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen	ja	sonnig

## 11. Ausbringung von Nisthilfen

An Neubauten sind Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter zu schaffen.

## 12. Höhen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhen-netz.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes

Waiblingen, den 24.07.2017  
Dezernat III  
Fachbereich Stadtplanung

.....gez.....  
B. Priebe Bürgermeisterin

### **Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen und Ergänzungen (zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132 mit den jeweiligen Änderungen.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 mit den jeweiligen Änderungen sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

### **Verfahrensvermerke:**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 12.12.2013
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am 19.12.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am 19.12.2013
Darlegung und Erörterung der Planung	vom 13.01.2014 bis 14.02.2014
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 20.01.2014
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 10.01.2014
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 02.02.2017
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am 09.02.2017
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 13.02.2017
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom 20.02.2017 bis 31.03.2017
Erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB ( verkürzte Dauer)	am 01.06.2017
Auslegungsbeschluss (2. Offenlage) öffentlich bekannt gemacht	am 08.06.2017
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 12.06.2017
Erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ( verkürzte Dauer)	vom 16.06.2017 bis 30.06.2017
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am 20.07.2017
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 27.07.2017
In-Kraft-Treten	am 27.07.2017

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Waiblingen übereinstimmen.

Waiblingen, den 24.07.2017

.....gez.....

B. Priebe, Bürgermeisterin