

T E X T T E I L

STAND 11.11.2008 / 28.04.2009 / 30.06.2009 (redaktionelle Änderung)

Gemeinde Weil im Schönbuch
Gemarkung Weil im Schönbuch
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schaichhofsiedlung“

Projektleiterin:
Margarethe Stahl

INHALT

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3	Bauweise.....	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
1.5	Stellung der baulichen Anlagen.....	4
1.6	Nebenanlagen.....	5
1.7	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen.....	5
1.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	5
1.9	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	5
1.10	Private Grünfläche.....	5
1.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
1.12	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
1.13	Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers.....	6
2.	Hinweise.....	7
2.1	Denkmalschutz.....	7
2.2	Nachbarrecht.....	7
2.3	Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik).....	7
2.4	Energieeinsparung.....	7
2.5	Grundwasserschutz.....	8
2.6	Niederschlagswasser.....	8
2.7	Sanierungsgebiet „Schaichhofsiedlung“.....	8
2.8	Pflanzliste.....	8
2.9	Bauten in deutschen Erdbebengebieten.....	9
2.10	Schneelastzone.....	9
2.11	Naturschutz.....	9
3.	Örtliche Bauvorschriften.....	10
3.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	10
3.2	Werbeanlagen/Automaten.....	12
3.3	Einfriedigungen und Stützmauern.....	12
3.4	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	12
3.5	Freileitungen.....	13
3.6	Antennen.....	13
3.7	Stellplatzverpflichtung.....	13
3.8	Ordnungswidrigkeiten.....	13
	Aufstellung und Bearbeitung:.....	14

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) mit,

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Baunutzungs- und Planzeichenverordnung mit den jeweils gültigen Änderungen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baugebiete:

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - 7)

(§ 4 BauNVO)

a) Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

c) Unzulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO)

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 BauNVO und § 19 BauNVO)

1. Siehe Einträge in den Nutzungsschablonen.
2. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut (§ 19, Abs. 4, Satz 1 BauNVO) wird nicht überschritten werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Die maximalen Firsthöhen (Fh. max.) gelten für die Oberkante der Firsthöhe. Die festgesetzten Höhen werden jeweils zwischen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH ü. NN) über Normalhöhen Null und der Oberkante der Firsthöhe gemessen.

Ausnahmsweise können die Firsthöhen der Hauptbaukörper ((1) Fh. max.) um bis zu 0,2 m bei einer Aufsparrenwärmedämmung überschritten werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil: Offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

1. Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil: Baugrenzen.
2. Die festgesetzten Baugrenzen können mit Eingangs- und Terrassenüberdachungen um bis zu 1,50 m bis maximal 2/3 der Gebäudelänge überschritten werden.
3. Die festgesetzten Baugrenzen können mit Balkonen jeweils an der Giebelseite, welche mittig angeordnet sind, um 1,5 m bis maximal 2/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil: Firstrichtungen.

1.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
 - a) Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil: Flächen für Nebengebäude.
Nebengebäude sind nur innerhalb der im Lageplan festgelegten Flächen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 3,0 m zulässig.
 - b) Pro Grundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.
2. Nebenanlagen für Versorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO
Standorte für Nebenanlagen (Verteilerschranke) für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Beleuchtungskörper usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücken geduldet werden.

1.7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1. Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Carports und Garagen zulässig.
2. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 dürfen die Wohngebäude (Einzelhäuser sowie Doppelhaushälften) jeweils nur eine Wohnung haben. Ausnahmsweise kann eine Einliegerwohnung mit maximal 55 m² zugelassen werden. Für Einliegerwohnungen ist die Herstellung der nach § 37 Abs. 1 LBO erforderlichen Stellplätze ausreichend.

1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan:

1. Anliegerstraße (Verkehrsfläche mit Mischungsprinzip),
2. Geh- und Radweg.

1.10 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Grünland.

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Siehe Einzeichnungen im Lageplan: An den im Lageplan gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der im Plan eingezeichnete Standort kann parallel zur nächstgelegenen Straßenbegrenzung um 5 m in beide Richtungen verschoben werden. Die Bäume werden auf die pro Grundstück zu pflanzende und zu erhaltende Anzahl angerechnet.
2. Pro Grundstück sind mindestens zwei standortheimische Laubbäume 2. Ordnung oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Bäume werden angerechnet.
3. In den im Lageplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind pro 100 m² mindestens ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Bäume werden angerechnet.

1.12 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1. In den im Lageplan gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm zu erhalten und bei Verlust durch zumindest mittelgroße standortheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.
2. Die auf Grund dieser Festsetzung als Ersatz gepflanzten Bäume sind unabhängig von ihrem Stammumfang zu erhalten und bei Verlust entsprechend zu ersetzen.

1.13 Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1. Beim Anschluss von Grundstücken an die öffentlichen Verkehrsflächen sind der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB haben die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden.
2. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (Steilste Neigung 1: 1,5).

2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz

(§§ 20, 27 DSchG)

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium – Referat Denkmalpflege – sowie der Gemeinde anzuzeigen.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Regierungspräsidium – Referat Denkmalpflege – einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Hiermit wird auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

2.2 Nachbarrecht

§§ 27 und 11 NRG

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) Baden-Württemberg zu beachten. Dies gilt insbesondere gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Auf die §§ 27 und 11 NRG wird hingewiesen.

2.3 Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik)

Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik) sind zulässig und werden empfohlen.

2.4 Energieeinsparung

1. Die Vorschriften des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWärmeG) sind zu beachten und einzuhalten. Dies bedeutet, dass gem. § 4 Abs. 1 EWärmeG mindestens 20% des jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken sind. Es wird empfohlen den jährlichen Wärmebedarf um weiter 30 % durch erneuerbare Energien zu decken.
2. Die Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind zu beachten und einzuhalten. Dem Landratsamt – Bau- und Umweltschutzamt – ist gemäß § 16 Abs. 1 EnEV innerhalb von 3 Monaten nach Fertigstellung oder Inbetriebnahme des Gebäudes ein Energieausweis entsprechend der Anlage 6 oder 7 der EnEV unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertiggestellten Gebäudes vorzulegen.

2.5 Grundwasserschutz

Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten, sind beim Landratsamt Wasserwirtschaft rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z.B. Grundwasseranfall in der Baugrube). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

2.6 Niederschlagswasser

Die Errichtung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser wird empfohlen.

2.7 Sanierungsgebiet „Schaichhofsiedlung“

Für das Sanierungsgebiet wurde ein Neuordnungskonzept mit Gestaltungsrichtlinien erarbeitet, die im Wesentlichen die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sind.

2.8 Pflanzliste

Zur Verwendung in dem Baugebiet werden hochstämmige Obstbäume oder Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation vorgeschlagen. Die potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet bildet der Hainsimsen- Buchenwald in kleinflächigem Wechsel mit anderen Waldgesellschaften. Im Folgenden sind die wichtigsten Gehölzarten und ihre Verwendungsmöglichkeiten aufgeführt. Bei der konkreten Planung können Landschaftsarchitekten/-gärtner über die genauen Ansprüche der einzelnen Arten informieren.

Bäume

Name Deutsch	Botanisch	Größe		Verwendung	
		erster Ordnung	zweiter Ordnung	Straße	Spielplatz
Feldahorn	Acer campestre		x	(+)	+
Berg- Ahorn	Acer pseudoplatanus	x		-	+
Schwarz- Erle	Alnus glutinosa	x		-	+
Hänge- Birke	Betula pendula	x		(+)	+
Hainbuche	Carpinus betulus		x	(+)	+
Rotbuche	Fagus sylvatica	x		-	+
Gewöhnliche Esche	Fraxinus exelsior	x		(+)	+
Vogelkirsche	Prunus avium		x	-	+
Traubenkirsche	Prunus padus		x	-	+
Trauben- Eiche	Quercus petraea	x		+	+
Stiel- Eiche	Quercus robur	x		+	+
Gewöhnliche Eberesche	Sorbus aucuparia		x	-	(-)
Speierling	Sorbus domestica		x	-	+
Elsbeere	Sorbus torminalis	x		-	+
Berg- Ulme	Ulmus glabra	x		-	+

Sträucher

Name Deutsch	Botanisch	Verwendung	
		Geschnittene Hecke	Spielplatz
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	+	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	+	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>		+
Hasel	<i>Corylus avellana</i>		+
Großkelchiger Weißdorn	<i>Crataegus curvisepala</i>	+	+
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	+	+
Eingrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	+	+
Rainweide (Liguster)	<i>Ligustrum vulgare</i>	+	-
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	+	-
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		+
Trauben- Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>		(-)
Wolliger Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>		-
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Virburnum opulus</i>		-

2.9 Bauten in deutschen Erdbebengebieten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der seismischen Zone 2.

2.10 Schneelastzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schneelastzone 2.

2.11 Naturschutz

Artenschutzrechtliche Belange können bei Abbruch und Neuerrichtung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen eine Rolle spielen (z. B. Heimstätten von Schwalben, Höhlenbrütern, Fledermäusen und Kleinsäugetern). Dies ist bei Einzelvorhaben zu beachten.

3. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung -LBO- vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895).

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachgestaltung

1. Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb: WA1, WA2, WA5, WA6 für die überbaubare Fläche (1) = Hauptgebäude mit Satteldach 50 ° und die überbaubare Fläche (2) = Anbauten mit Pultdach 5°-15°. WA3 und WA4 für die überbaubare Fläche (1) = Hauptgebäude mit Satteldach 30 ° und die überbaubare Fläche (2) = Anbauten mit Pultdach < 5°. WA7 für die überbaubare Fläche (1) = Hauptgebäude mit Satteldach 35° und die überbaubare Fläche (2) = Hauptgebäude mit Flachdach.

Bei freistehenden Garagen, Carports und Nebengebäuden ist die ursprüngliche Dachform (geneigtes Dach mit Ziegeldeckung) zu verwenden. Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden, welche an bestehende angebaut werden, sind ausschließlich Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

3. Dachdeckung

- Als Dachdeckung der Satteldächer ist Ziegeldeckung oder Betondachstein in einem naturroten bis rotbraunen Farbton zugelassen; glänzende Ziegel oder Dachsteine sowie Blecheindeckungen sind unzulässig. Je Doppelhaus ist ein einheitlicher Farbton für die Dachdeckung zu verwenden.
- Die Dachuntersicht und die Sparrenköpfe sind in derselben Farbgebung wie die Wandflächen der Dachgauben auszuführen.
- Die Dachdeckung von Dachgauben ist entsprechend der Dachdeckung des Hauptdaches auszuführen.

3. Dachaufbauten/-einschnitte

- Dachaufbauten sind nur in der Form von Schleppegauben des entsprechenden Gebäudetyps (siehe Skizzen) zulässig und dürfen bis zu einem Abstand von 1/4 Gebäudelänge bis zu Außenkante des Gebäudes (ohne Dachüberstände) und zur Grenzrand bei Doppelhaushälften bis zu einem Abstand von 1/8 Gebäudelänge verbreitert werden.



- In den Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind keine Dachgauben zulässig.
- Die Wandflächen von Dachgauben sind in vertikaler Holzschalung mit brauner Farbgebung auszuführen.
- Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig.
- Bei geneigter Dachfläche sind die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen flächenbündig mit der Dachaußenseite auszuführen.

Hinweis: Flächenbündig im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften bedeutet, dass die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen entsprechend der vorhandenen Dachneigung, wobei die Dachdeckung in diesem Bereich zur Aufnahme der Konstruktion / des Aufbaus unterbrochen werden darf, auszuführen sind. Aufständierungen mit einer vom Gebäudedach abweichenden Neigung sind unzulässig.

3.1.2 Fassaden der Hauptgebäude und Garagen

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Wandverkleidungen sind unzulässig.

Beim Fassadenanstrich dürfen Farbtöne mit einem Hellbezugswert zwischen 60 % und 90 % (0% = schwarz, 100% = weiß) verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails.

3.1.3 private Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege

1. Für Stellplätze, private Erschließungswege und Zufahrten sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z. B. Rasenfugenpflaster, in Sand verlegtes Pflaster, Schotterrasen)
2. Für das Anlegen von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen ist bis zur Vorderkante der Hauptgebäude der gleiche Belag (Farbe, Format, Material) wie für die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu verwenden.

3.2 Werbeanlagen/Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur über 0,5 m² genehmigungspflichtig und dann nur wie folgt zulässig:

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig,
2. Werbeanlagen an den Hauptzugängen der Gebäude: max. 25 x 35 cm pro Grundstück zulässig,
3. Werbeanlagen auf oder über Dächern sind unzulässig,
4. Leuchtreklamen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig,
5. Werbeanlagen mit Kastenkörpern sind unzulässig,
6. Automaten sind unzulässig.

3.3 Einfriedigungen und Stützmauern

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

1. Als Einfriedigungen der Grundstücke sind tote Einfriedigungen in Form von Mauern, Sichtschutzzäunen und Jägerzäunen unzulässig. Als Ausnahme sind Sichtschutzanlagen auf Grundstücken entlang der Arthur-Hecker-Straße (K 1062) als geschlossene Wände mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zur Abschirmung zulässig. Diese müssen zur Arthur Hecker-Straße hin begrünt werden.
2. Als Einfriedigungen sind Holzzäune mit senkrecht auf Abstand gesetzten Latten bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m sowie standortheimische Hecken (siehe Pflanzliste) bis zu einer maximalen Höhe von 1,7 m zulässig.
3. Als Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sind ausschließlich standortheimische Hecken (siehe Pflanzliste) bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m und/oder Drahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig.
4. Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

3.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, Verkehrs- und Hofflächen und Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
2. Abgrabungen (Anhang zu § 50 Abs. 1, Nr. 67 LBO) sind unzulässig.

3.5 Freileitungen

(§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3.6 Antennen

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

1. Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne (Satellitenempfangsanlage) zulässig. Hierbei dürfen Parabolspiegel (Durchmesser max. 60cm; Farbe der Dachdeckung angepasst) bzw. Antennen entsprechend dem Stand der Technik verwendet werden. Zur Wahrung der Informationsfreiheit kann als Ausnahme eine weitere Außenantenne je Gebäude zugelassen werden.
2. Funkantennen und Antennenanlagen für Mobilfunk sind nicht zulässig.

3.7 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

3.8 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Aufstellung und Bearbeitung:

Gemeinde Weil im Schönbuch

Weil im Schönbuch, den

Wolfgang Lahl
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Weil im Schönbuch, den.....

Wolfgang Lahl
Bürgermeister

Bearbeitung:

Kommunalentwicklung

Stuttgart, den

ppa. Peter Fülbier

Margarethe Stahl