

TAGESORDNUNGSPUNKT

Bebauungsplan „Marktplatz-West, 1. Änderung“

- Änderungsaufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes
- Feststellung Vorentwurf
- Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Beschluss über öffentliche Auslegung

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Marktplatz-West, 1. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sowie die Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO „Marktplatz-West, 1. Änderung“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vom 27.06.2019 (Anlage 1).
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Marktplatz-West, 1. Änderung“. Maßgebend sind der Lageplan vom 27.06.2019 sowie der Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung vom 27.06.2019 (Anlage 2/1- /2)
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird außerdem beauftragt, die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 1 BauGB einzuholen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die durch das Bebauungsplanänderungsverfahren entstehenden Kosten von ca. 20.000 € werden bei der HHST 1.6000.601000 gebucht. Da das Gebiet im Sanierungsgebiet liegt, sind die Kosten des Bebauungsplanverfahrens förderfähig.

SACHVERHALT

Bereits in der Gemeinderatssitzung am 26.06.2018 wurde dargestellt, dass der bestehende Bebauungsplan „Marktplatz-West“ in der jetzigen Struktur mit den heutigen Eigentumsverhältnissen und den heutigen Bauabsichten keinen Sinn mehr macht. Insbesondere konnte die bisherige Zielsetzung einer öffentlichen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht umgesetzt werden.

Das Gebiet liegt im Sanierungsgebiet. Wesentliches Neuordnungsziel des Sanierungsverfahrens „Hauptstraße/See“ ist die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum und die Behebung städtebaulicher Missstände und funktionaler Mängel. Durch Abbruch nichtgenutzter baulicher Anlagen und die Erschließung des Quartiersinneren über private Vorderliegergrundstücke können diese Sanierungsziele erreicht werden.

In mehreren Gesprächs- und Beteiligungsrounden wurde von den Eigentümern hierzu Mitwirkungsbereitschaft signalisiert.

Um in diesem Quartier eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Umsetzung der Sanierungsziele zu gewährleisten, ist somit die teilweise Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Da es sich um ein Gebiet im Innenbereich handelt und die gesetzlich festgelegte Gebietsgröße nicht überschritten wird, kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Nachdem der Gemeinderat in der Sitzung am 26.06.2018 den entsprechenden Grundsatzbeschluss zur Änderung des bisherigen Bebauungsplans gefasst hatte, soll nun der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Mit der vorgesehenen Größe und Ausrichtung der baulichen Struktur sollen verschiedene Angebotsformen des Wohnens als Geschosswohnen sowie Ein- bzw. Zweifamilienhäuser ermöglicht werden.

Die Gliederung der Gebäudevolumen - Dachform und eine Kombination von Haupt- und Nebengebäuden - leitet sich von den traditionellen Bauformen ab. Neuinterpretiert lässt sich dies in Höhenversätzen innerhalb der Hauptgebäude, Unterbrechungen des Dachkörpers und in der Gruppierung von Wohn- und Nebengebäude gestalten.

Der Verzicht auf eine innere öffentliche Erschließung erscheint aus mehreren Gründen sinnvoll: wie bereits erwähnt besteht seitens der Eigentümer kein Interesse an der Umsetzung, da die Grundstücke auch ohne diesen erschlossen sind. Einer Umsetzung stehen damit auch wirtschaftliche Gründe entgegen, da der nicht benötigte öffentliche Erschließungsweg in die Unterhaltung der Gemeinde fällt.

Der Wegfall eröffnet außerdem die Möglichkeit einer stärkeren Durchgrünung des Quartiers. Die dadurch ermöglichte hohe Qualität der Wohnumfeldgestaltung erfüllt ein weiteres Neuordnungsziel des Sanierungsverfahrens.

Die öffentlichen Stellplätze an der Ecke Bahnhofstraße/Wilhelmstraße werden freiraumplanerisch erfasst und gesichert. Gleiches gilt für die Straßenräume der Bahnhofstraße, der Wilhelmstraße und des Keltergässles.

Im Sachvortrag wird Frau Stahl von der KE (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH), die das Bebauungsplanverfahren betreut, näher auf die geplanten Festsetzungen und die vorgesehenen Änderungen eingehen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Um hier insbesondere den betroffenen Eigentümern des Quartiers die Möglichkeit zu geben, sich zu äußern und Anregungen vorzubringen, wird in diesem Fall eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, ebenso auch die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Eine Umweltprüfung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich, allerdings ist der Artenschutz zu prüfen. Das Büro HPC, Rottenburg ist hier bereits in der Prüfung.
Als Anlage 3 ist der Plan des bestehenden Bebauungsplans „Marktplatz-West“ beigefügt

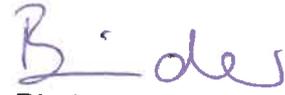
Weil im Schönbuch, 02.07.2019



Lahn
Bürgermeister



Ehmann
Ortsbaumeister

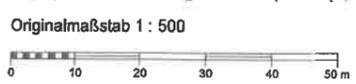


Binder
Ortsbauamt



WB1	-
0,4	FH max SD, 40° - 50°
a	SD, 40° - 50°

WB2	0,6
a	SD, 40° - 50°



Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
Fläche = 9.608,681 m²

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Anzahl Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	max. Firsthöhe
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Art der Baulichen Nutzung (Baugebiete)

WB Besonderes Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4, 0,6 Grundflächenzahl
- FH Firsthöhe in Meter über NN
- SD Satteldach (SD)
- SD 40° - 50° Dachneigung in Grad
- a abweichende Bauweise (a)
- 495m üNN Höhe in Meter über Normal Null

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie
- Nebenanlage / Garage

Stellung baulicher Anlagen

zulässige Firstrichtung Hauptbaukörper

Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Erschließungsstraße: Fahrbahn mit Straßenachse

GW / BW Gehweg (GW), befahrbarer Weg (BW)

P Öffentliche Parkierungsfläche

Öffentliche Grünflächen

- Verkehrsgrün
- Pflanzbindung
- Pflanzgebot

Allgemeine Planzeichen

480,52 gemessene Höhen ü. NN

kleiner gleich (Höchstmaß)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

gr, fr, lr Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Abgrenzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

geplante Flurstücksgrenze (unverbindlich)

Hinweise - Plangrundlage

- Bestehende Grundstücksgrenze (Kataster)
- 326/1** Flurstücknummer
- bestehende Gebäude mit Hausnummer

Gemeinde Weil im Schönbuch
Landkreis Böblingen



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Marktplatz West, 1. Änderung"

Verfahren:		
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	00.00.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	am	
Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
Ortsübliche Bekanntmachung	am	
Informationsveranstaltung	am	
Öffentliche Auslegung	vom	
	bis	
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	
Ortsübliche Bekanntmachung	am	
Öffentliche Auslegung	vom	
	bis	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	
In Kraft treten durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	

Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Freizeichnungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinderäte übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

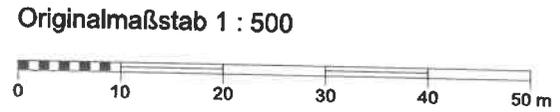
Gemeinde Weil im Schönbuch
XX. den _____
Wolfgang Laß, Bürgermeister

Bearbeitung: **KE**
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Telefon 0711 / 6454-0
Telefax 0711 / 6454-100
Margarithe Stahl



WB2	-
0,6	FH _{max} = siehe Einsechtab
a	SD, 40° - 50°

WB1	-
0,4	FH _{max} = siehe Einsechtab
a	SD, 40° - 50°



Anlage 1

Gemeinde Weil im Schönbuch
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Marktplatz West, 1. Änderung“

TEXTTEIL, Stand 27.06.2019

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Marktplatz West, 1. Änderung“.

Auftraggeber:

Gemeinde Weil im Schönbuch

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 27.06.2019

Inhalt

I	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.1	Grundflächenzahl.....	5
2.2	Höhe der baulichen Anlagen	5
3	Bauweise.....	6
4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
5	Stellung der baulichen Anlagen	6
6	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	6
7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
9	Leitungsrechte.....	7
10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ..	8
11	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	8
12	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	8
II.	Örtliche Bauvorschriften	9
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
1.2	Dachdeckung	9
1.3	Dachaufbauten/-einschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster	9
2	Werbeanlagen	10
3	Einfriedigungen.....	10
4	Außenantennen.....	10
5	Freileitungen	10
6	Stellplatzverpflichtung	10
7	Ordnungswidrigkeiten	10
III	Nachrichtliche Übernahme	12
1	Denkmalschutz Bodenfunde.....	11
2	Nachbarrechtsgesetz	11
3	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
4	Bodenschutz	11
5	Pflichten des Eigentümers	12
IV	Hinweise	12
1	Bodenbelastungen.....	12
2	Energiegewinnung	12

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung – BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

Landesbauordnung für Baden-Württemberg– LBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

1 Art der baulichen Nutzung

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

Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

4

Siehe Einschriebe im Plan: § 4 a BauNVO Besonderes Wohngebiet (WB)

zulässig sind (§ 4 a Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO i. V. m . § 1 Abs. 10 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4a Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit **nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**.

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
3. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: WB 1: GRZ 0,4, WB 2: GRZ 0,6.

Ausnahme:

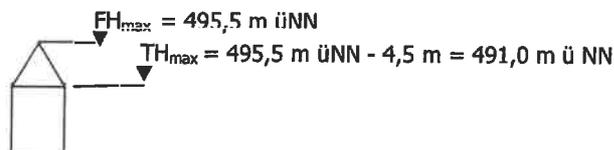
- a) Die festgesetzte Grundflächenzahl im WB 2 nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO kann ausnahmsweise um 0,2 auf 0,8 erhöht werden, sofern die Gebäude innerhalb der im Plan gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- b) Eine Überschreitung der als Obergrenze festgesetzten Grundflächenzahl mit Anlagen gemäß § 19 (4) Nr. 3 BauNVO durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z. B. Tiefgaragen) ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zulässig, sofern diese intensiv begrünt wird (siehe Ziffer 9 Textteil).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

5

- Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil:
FH = Firsthöhen im Normalnullsystem (Neues System "m ü NN"). Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (First) der Satteldächer.
- TH = Traufhöhen
Die maximal zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der maximal zulässigen Firsthöhe minus 4,5 m (siehe nachstehendes Ermittlungsschema).



Ausnahme:

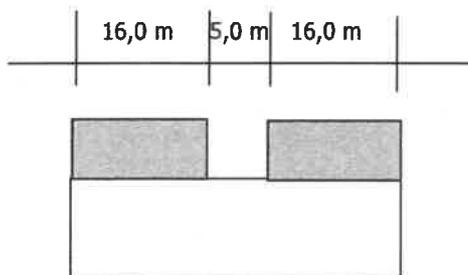
Die festgesetzte Firsthöhe darf ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden, wenn die erforderliche Geschoßhöhe des Erdgeschosses infolge einer gewerblichen Nutzung höher als 2,8 m ausgeführt werden muss.

3 Bauweise

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

Siehe zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise ab, als die Gebäudelänge auf die überbaubare Fläche („Baufenster“) begrenzt sind und das Dachgeschoss jeweils nach 16,0 m auf eine Länge von 5,0 m unterbrochen wird (siehe Systemskizze).



4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

6

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Baulinien und Baugrenzen.

5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Firstrichtung in Nord / Süd.
Von der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzten Gebäudestellung darf um maximal 20° abgewichen werden.

6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

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

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) oder der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Öffentliche Verkehrsfläche,
- Geh-, Rad- und befahrbarer Wohnweg.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächen für PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die private Verkehrsfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.
- Pro Gebäude ist eine Zisterne herzustellen, in der das angefallene Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude einzuleiten und zur Bewässerung zu verwenden ist.
- Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss jeweils mindestens 0,50 m betragen.
- Im Fall des Abrisses von Gebäuden sind vorher artenschutzfachliche Untersuchungen durchzuführen.

7

9 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der hinterlieger Grundstücke.

10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- Bepflanzung und Begrünung der Baugrundstücke:
Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung auf mehr als 5% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig (Steingärten).
- Allgemeine Festsetzungen zu Anpflanzungen:
Es sind standortgerechte und überwiegend heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzenartenwahl orientiert sich i. d. R an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV) und der Liste „Gebietsheimische Gehölze in Baden- Württemberg“ (LfU 2002) sowie an Obstbäumen regionaltypischer Sorten. Soweit bei den Laubbäumen (ohne Obstbäume) kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 7 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG- Ware) zu verwenden. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

8

11 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Erhalt von Einzelbäumen.
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S. 416) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. S. 185).

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform/ -neigung:

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Es sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 40° - 50° zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach von mindestens 20° Dachneigung oder mit einem begrünten Flachdach erstellt werden.

1.2 Dachdeckung

Bei den Satteldächern und geneigten Dachflächen ist nur Ziegeldeckung in naturrotem oder rotbraunem oder Betondachstein in rotbraunem Farbton zugelassen. Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig.

9

1.3 Dachaufbauten/-einschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster

Dachaufbauten

- Die Länge der Summe aller Dachgaben darf maximal die Hälfte der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- Mit Dachgauben ist ein Abstand zum Ortgang (Giebelseite) von mindestens 1,00 und zum Hauptfirst von mindestens 0,50 m - 1,00 m (vertikal gemessen) einzuhalten.
- Dachgauben dürfen nur in einer Reihe, nämlich der unteren Ebene des Dachs, und nicht übereinander angeordnet werden.

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen

- Die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte einer Dachfläche darf höchstens 1/3 der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- Der Abstand der Dacheinschnitte zum Ortgang (Giebelseite) muss mindestens 1,00 m betragen.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen (Mauern) unzulässig.

4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen (Satellitenempfangsanlage) sind nur auf dem Dach oberhalb der Dachtraufe zulässig. Sofern das Recht auf Informationsfreiheit gewährleistet werden kann, ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zulässig. Hierbei müssen Parabolspiegel die gleiche Farbe wie die Dachdeckung haben.

10

5 Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird dahingehend vorgeschrieben, dass ihre Anzahl auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgelegt wird.

7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

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

III. Nachrichtliche Übernahme

1 Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

2 Nachbarrechtsgesetz

(§ 11 Abs. 1 NRG und § 27 NRG)

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

Gemäß § 11 Abs. 1 NRG ist mit toten Einfriedigungen gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedigung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken.

11

3 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

(WHG)

Die wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere über das Erfordernis einer behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserab- und Grundwasserumleitung, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Erdaufschlüsse, Freilegen von Grundwasser sind zu beachten.

4 Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze sind zu beachten. Unvermeidbarer unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das für Vegetationszwecke eingesetzt oder ggf. auf landwirtschaftlich genutzten

Böden verwertet werden soll, sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten und geglätteten Mieten bis zur Wiederverwertung zu lagern. Vorgehen nach DIN 19731. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen und die Bodenstruktur zu fördern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

5 Pflichten des Eigentümers

(§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

12

III Hinweise

1 Bodenbelastungen

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 einzustellen.

2 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesysteme) empfohlen. Im Rahmen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind entsprechende Maßnahmen und Anlagen zulässig.

Aufstellung:

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 und der Inhalt 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

13

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den __.__.____

Margarethe Stahl

Gemeinde Weil im Schönbuch
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Marktplatz West, 1. Änderung“

Begründung, Stand 27.06.2019

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Marktplatz West, 1. Änderung“.

Auftraggeber:

Gemeinde Weil im Schönbuch

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl – Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 27.06.2019

Inhalt

A. Planungsvorhaben	4
1. Anlass und Erfordernis der Planung.....	4
2. Ziele der Planung.....	5
3. Übergeordnete Planungen.....	5
4. Plangebiet.....	7
4.1 Lage und Beschreibung.....	7
4.2 Eigentumsverhältnisse	7
4.3 Vorhandene Verkehrserschließung	7
4.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	7
5. Bebauungsplanverfahren.....	8
5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	8
5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse	8
5.3 Rechtsverfahren	8
6. Flächenberechnung.....	9
8. Gutachten.....	9
B. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
1. Art der baulichen Nutzung.....	10
2. Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.1 Grundflächenzahl GRZ.....	10
2.2 Höhe der baulichen Anlagen.....	10
3. Bauweise.....	11
4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5. Stellung der baulichen Anlagen.....	11
6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	11
7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	11
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
9. Leitungsrechte.....	12
10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	12
11. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	12
12. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers.....	12
C. Örtliche Bauvorschriften.....	13
1. Äußere Gestaltung der Anlagen	13
1.1 Dachform/-neigung.....	13
1.2 Dachdeckung	13
1.3 Dachaufbauten/-einschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster	13
2. Werbeanlagen.....	13
3. Einfriedungen	13
4. Außenantennen.....	13
5. Freileitungen	14
6. Stellplatzverpflichtung	14

A. Planungsvorhaben

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Marktplatz, 1. Änderung“ liegt im Sanierungsgebiet „Hauptstraße / See“. Wesentliches Neuordnungsziel des Sanierungsverfahrens ist die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum und die Behebung städtebaulicher Missstände und funktionaler Mängel. Durch Abbruch nichtgenutzter baulicher Anlagen und die Erschließung des Quartiersinneren über private „Vorderliegergrundstücke“ können diese Sanierungsziele erreicht werden und im geplanten Bauleitplanverfahren die Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe gesichert werden. In mehreren Gesprächs- und Beteiligungsrunden wurde von den Eigentümern dazu Mitwirkung signalisiert.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept (KE), Stand 25.04.2019

Die im städtebaulichen Konzept (Stand 25.04.2019) vorgesehene Größe und Ausrichtung der baulichen Struktur ermöglicht verschiedene Angebotsformen des Wohnens, als Geschosswohnen, sowie Ein- bzw. Zweifamilienhausbau. Die Gliederung der Gebäudevolumen leitet sich von den traditionellen Bauformen ab, betreffend Dachform und einer Kombination von Haupt- und Nebengebäuden. Neu interpretiert lässt sich dies in Höhenversätzen innerhalb der Hauptgebäude, Unterbrechungen des Dachkörpers und in der Gruppierung von Wohn- und Nebengebäude gestalten.

Der Verzicht auf eine innere öffentliche Erschließung eröffnet die Möglichkeit einer stärkeren Durchgrünung des Quartiers. Die dadurch ermöglichte hohe Qualität der Wohnumfeldgestaltung erfüllt ein weiteres Neuordnungsziel des Sanierungsverfahrens.

Die öffentlichen Stellplätze auf der Ecke Bahnhofstraße/Wilhelmstraße werden freiraumplanerisch erfasst und gesichert. Gleiches gilt für die Straßenräume der Bahnhofstraße, der Wilhelmstraße und des Keltergässles.

Die bisherige Zielsetzung einer öffentlichen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen konnte aufgrund der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht umgesetzt werden.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die im städtebaulichen Konzept (Stand 25.04.2019) vorgesehene Größe und Ausrichtung der baulichen Struktur und rückwärtige Erschließung, welche verschiedene Angebotsformen des Wohnens, als Geschoßwohnen, sowie Ein- bzw. Zweifamilienhausbau ermöglicht, planungsrechtlich zu sichern.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Weil im Schönbuch liegt in der Metropolregion Stuttgart sowie im Landkreis Böblingen. Somit ist für die Gemeinde Weil im Schönbuch der Regionalplan Verband Region Stuttgart 2010 maßgebend. Die Gemeinde Weil im Schönbuch ist im System der zentralen Orte als "Gemeinde mit Eigenentwicklung" eingestuft, wobei die Ortslage von Weil im Schönbuch für die Siedlungsentwicklung empfohlen wird.

5



Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Verband Region Stuttgart 2010

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan mit Datum vom 27.03.2006 weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ in der Planung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

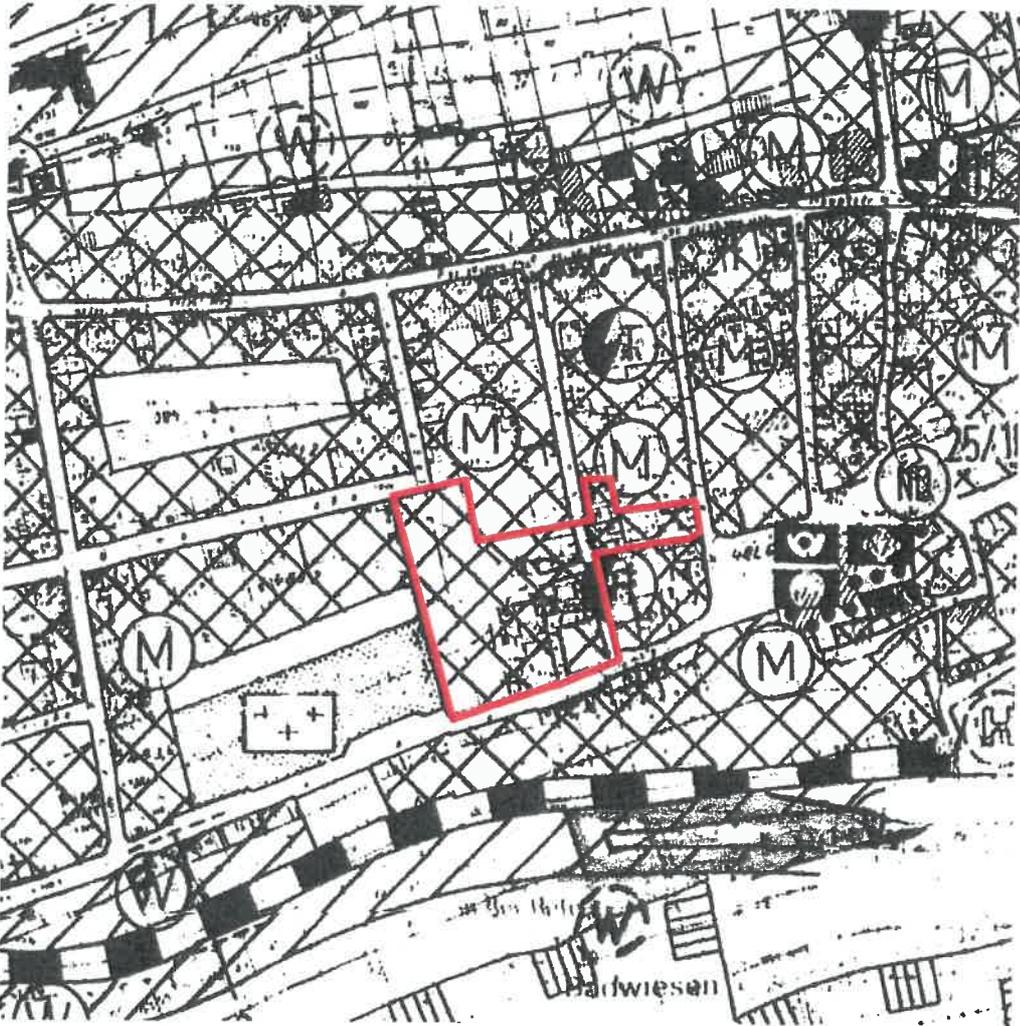


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil im Schönbuch,
Inkrafttreten 27.01.1995

4. Plangebiet

4.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte in Weil im Schönbuch östlich des alten Friedhofs und grenzt im Nordosten an den Marktplatz an.

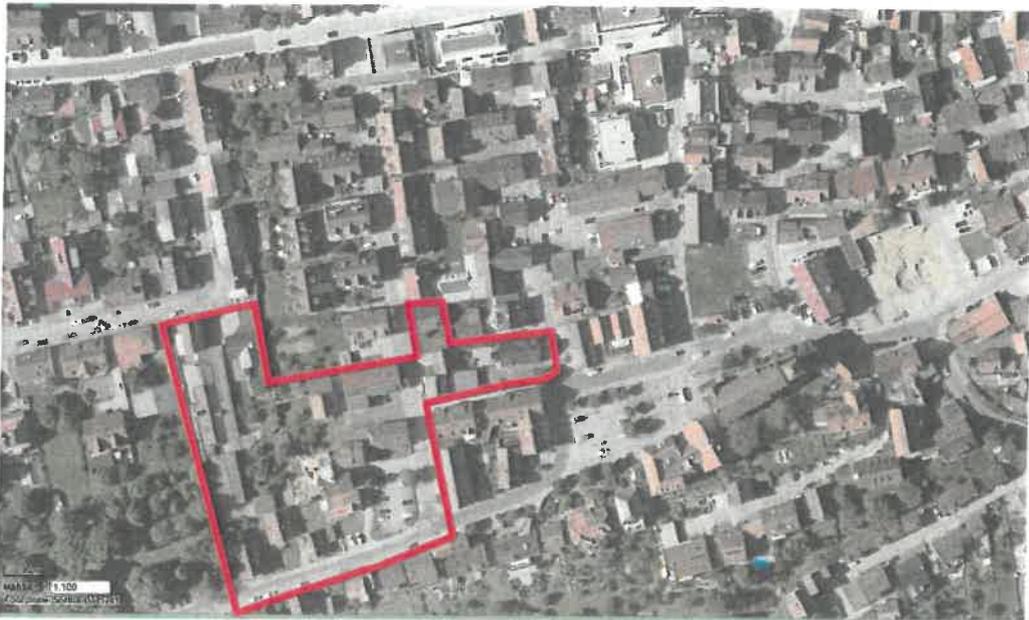


Abbildung 4: Plangebiet „Marktplatz West, 1. Änderung“ (Luftbild LUBW Stand 2018)

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Besonderen Wohngebiet (WB1 und WB2) sind alle im privaten Eigentum.

4.3 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Bahnhofstraße und im Osten an die Wilhelmstraße an. Die Bahnhofstraße und die Bismarkstraße sind im Westen über einen Fußweg (Jägerweg), welcher in der Jägerstraße mündet, verbunden.

4.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal.

5. Bauungsplanverfahren

5.1 Geltungsbereich des Bauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich des Bauungsplans „Marktplatz West, 1. Änderung“ umfasst eine Fläche von ca. 0,96 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von dem Flurstück Nr. 5006 (Bismarkstraße, 135 (Jägerstraße), 133/7, 141, 142, 142/1, Teilfläche Flurstück Nr. 154 (Wilhelmstraße), 152 und 151.
- im Osten von den Flurstücken Nrn. 151, Teilfläche Flurstück Nr. 164 (Poststraße), 147,
- im Süden von dem Flurstücken Nrn. 176 (Marktplatz), 148/5, 5015 (Südgrenze Bahnhofstraße),
- im Westen von den Flurstücken Nrn. 5013/1 (Jägerweg).



Abbildung 5: Abgrenzung Geltungsbereich Bauungsplan „Marktplatz West, 1. Änderung“

5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gilt der Bauungsplan „Marktplatz West“. Die bisherigen Festsetzungen werden durch den Bauungsplan „Marktplatz West, 1. Änderung“ aufgehoben und ersetzt.

5.3 Rechtsverfahren

Das Bauungsplanverfahren wird nach 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

6. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,96 ha. In der vorliegenden Planung ist folgende Unterteilung vorgesehen:

Bebauungsplan Abgrenzung	ca. 0,96 ha		
Nettobauland	ca. 7.657 m ²	=	80 %
Verkehrsflächen	ca. 1.867 m ²	=	19 %
Verkehrsgrün	ca. 83 m ²	=	1 %

7. Gutachten

Spezielle artenschutzrechtliche wird derzeit durchgeführt. Ergebnisse liegen noch nicht vor.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend der Bestandsituation ein Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt. Demnach werden die nach § 4 a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und über die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Baunutzungsverordnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) auf eine Höchstgrenze von 0,4 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlage (§ 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50 % überschritten werden, d. h. im Allgemeinen Wohngebiet dürfen 40 % (bis 60 % mit den Zufahrten Garagen, Stellplätzen etc. eingerechnet) der Grundstücksflächen überbaut werden. Durch das Einhalten der durch § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich die Baugebiete in das bestehende Ortsbild einfügen und innerhalb der Baugebiete ausreichend Frei- und Grünflächen vorhanden sind.

10

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höher der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Planeintrag als Firsthöhe in Meter über NormalNull festgelegt. Die Festgesetzte Gebäudehöhe wurden aus dem Bebauungsplan Marktplatz West übernommen und nicht geändert, dadurch fügen sich die Gebäude nach wie vor in die bestehende Bebauung ein. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten werden durch die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen erreicht.

Die Traufhöhen wurden in Abhängigkeit der zulässigen maximalen Firsthöhe festgelegt. Sie liegen 4,5 m unter der maximal zulässigen Firsthöhe unabhängig von der zulässigen Dachneigung. Damit soll ein möglichst einheitlicher Verlauf der Traufhöhen der Gebäude erreicht werden.

Die Gebäudehöhen ermöglichen eine zweigeschossige Bauweise. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe kann durch die Festlegung einer einheitlichen Dachform (Satteldächer 40° - 50°) verzichtet werden.

3. Bauweise

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise. Die maximale Gebäudelänge ist durch die „Baufenster“ (überbaubare Grundstücksfläche) begrenzt. Durch die Regelung, dass das Dachgeschoss nach 16,0 m unterbrochen werden muss soll die ortstypische Art der Wohnbebauung nachgebildet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese Ausweisung erfolgt entsprechend dem Städtebaulichen Konzept für einzelne Baukörper bzw. Hausgruppen.

Entlang des öffentlichen Parkplatzes soll die städtebauliche Situation des Platzbereichs durch Raumkanten erhalten bleiben, weshalb hier Baulinien (rote Line) festgesetzt wurden. Bei einem Gebäudeabriss und Neubau ist dann entlang dieser Linie zu bauen und die städtebauliche Situation bleibt erhalten.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen wurde aus dem Bebauungsplan „Marktplatz West“ übernommen und für die geänderten „Baufenster“ entsprechend angepasst. Damit fügen sich auch die geplanten Neubauten selbstverständlich in den Ortsgrundriss ein.

11

6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür im zeichnerischen Teil gekennzeichneten „Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze“ zulässig. Durch die Bündelung der Nebenanlagen an klar definierten Standorten wird eine Ordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, auch außerhalb der überbaubaren Fläche, gewährleistet und die Durchgrünung des Baugebietes erhalten.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet ist durch die Bahnhof- und Wilhelmstraße und den Wohnweg „Keltergäble“ erschlossen. Ergänzende öffentliche Erschließungen sind nicht erforderlich und deshalb auch nicht festgesetzt.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bøden, Natur und Landschaft

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Wohngebietes wurden Festsetzungen zur Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser und zur Dachbegrünung getroffen.

9. Leitungsrechte

Zur Erschließung der geplanten Gebäude in zweiter Reihe wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Flächen sind jeweils im Eigentum der Grundstücksflächen in zweiter Reihe, damit ist die Möglichkeit zur Erschließung dieser Bauflächen gewährleistet.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

- In Ergänzung der Bepflanzung an der Wilhelmstraße und des öffentlichen Parkplatzes wurden drei weitere Baustandorte festgelegt.
- Entsprechend der ortstypischen Gartengestaltung sind Steingärten unzulässig. Ferner beugt diese Festsetzung der Verschlechterung des Kleinklimas im Wohngebiet vor, da sich Gartengestaltungen mit Steinschüttungen bei Hitze stark erwärmen.
- Durch die Vorschrift, dass nur heimische Arten für die Gartenbepflanzung zulässig sind wird dem Erhalt der ortstypischen Artenvielfalt Rechnung getragen.

12

11. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die ortsbildprägenden Bäume im Plangebiet wurden zum Erhalt festgesetzt.

12. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

Über die getroffene Festsetzung soll zur Herstellung des Straßenkörpers in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücken die Herstellung von notwendig werdenden unterirdischen Stützbauwerken entlang der Grundstücksgrenze ermöglicht werden.

C. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Dachform/-neigung

Die festgelegten Dachformen im Plangebiet orientieren sich an der bestehenden und umliegenden Bebauung sowie den Anforderungen aus bereits vorliegenden Neubauvorhaben. Sie ermöglichen die Nutzung des Dachgeschosses für zusätzlichen Wohnraum.

1.2 Dachdeckung

Die Vorgaben sollen zur harmonischen Ortsbildgestaltung beitragen. Insbesondere ortsuntypische zum Beispiel grüne oder gelbe Dacheindeckungen sollen verhindert werden. Installationen für Systeme zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

1.3 Dachaufbauten/-einschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster

Die Regelungen orientieren sich an der von der Gemeinde aufgestellten Richtlinie vom 24.06.2010, welche für den gesamten Ortskern erarbeitet wurde. Somit wird ein harmonisches Ortsbild gewährleistet.

13

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aufgrund der Innerortslage nur eingeschränkt zulässig.

3. Einfriedungen

Entsprechend der ortstypischen Gestaltung der Einfriedungen sind Mauern unzulässig. Hecken können entsprechend den Regelungen des Nachbarrechts gepflanzt werden.

4. Außenantennen

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Außenantennen erfolgt aufgrund der bestehenden örtlichen Situation damit das Ortsbild nicht übermäßig durch diese Anlagen beeinträchtigt wird.

5. Freileitungen

Freileitungen sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung unzulässig. Erforderliche Leitungen für Telekommunikation usw. werden im Rahmen der Neugestaltung von Erschließungsanlagen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen in die unterirdischen Leitungstrassen verlegt.

6. Stellplatzverpflichtung

Da davon ausgegangen werden muss, dass für moderne Haushalte in der Regel ein Stellplatz nicht ausreicht und die öffentlichen Flächen nicht durch geparkte Autos verstellt werden sollen sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind. Die Regelung orientiert sich an den Regelungen, welche für den übrigen Ortskern ebenfalls gelten.

Aufstellung

Gemeinde Weil im Schönbuch

14

Weil im Schönbuch, den __.__.____

Wolfgang Lahl, Bürgermeister

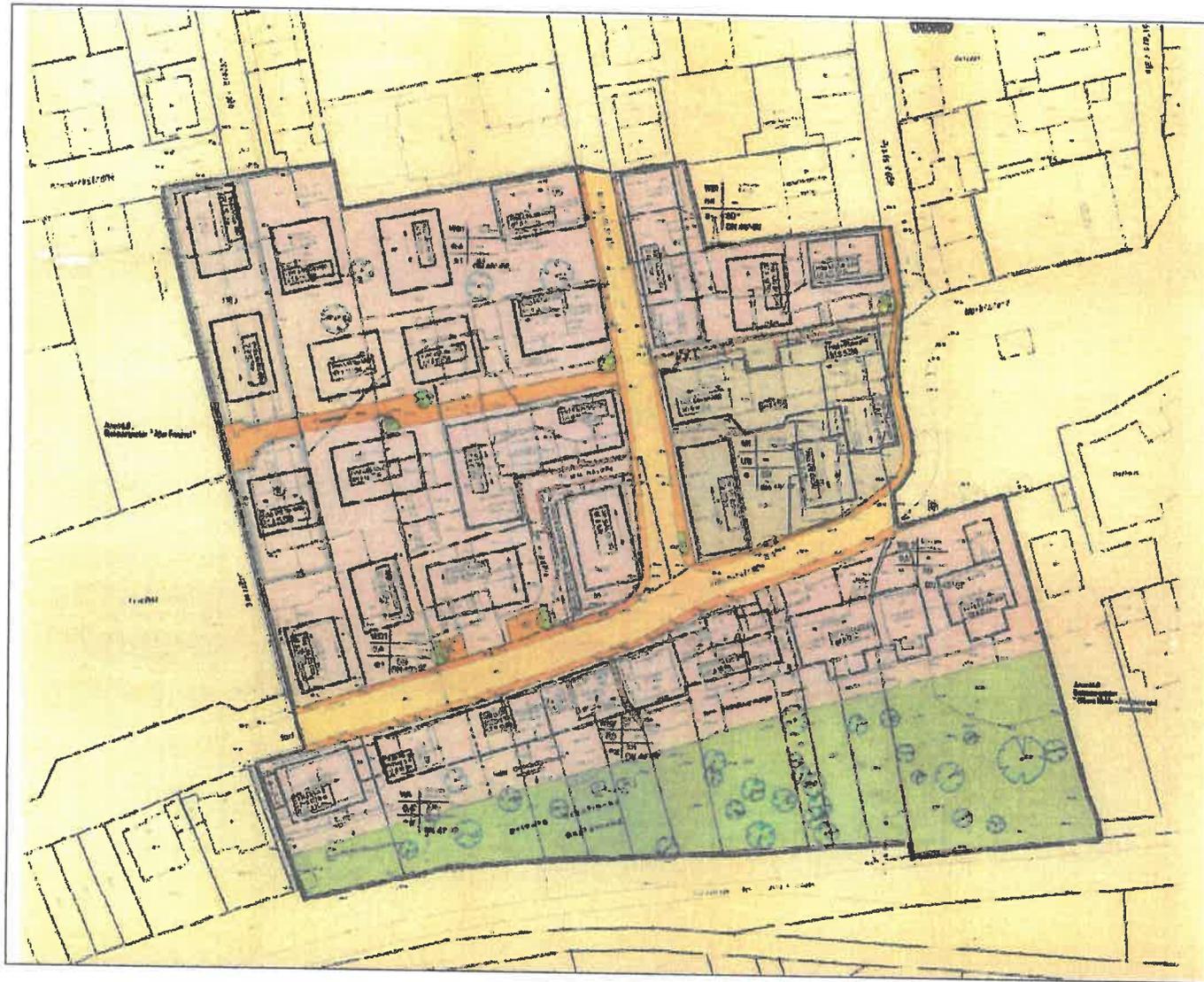
Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 27.06.2019

Margarethe Stahl

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH



Bebauungsplan „Marktplatz West“,
rechtskräftig seit 26.09.1997

Anlage 3