

## **TAGESORDNUNGSPUNKT**

### **Bebauungsplan „Pfadäcker“ in Neuweiler Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

1. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
2. Feststellung Bebauungsplanentwurf
3. Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
4. Beschluss über öffentliche Auslegung

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. Der Gemeinderat nimmt die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die während der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt diese (Anlage 1).
2. Der Gemeinderat stellt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften fest. Maßgebend sind der Lageplan vom 16.07.2019 sowie der Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung vom 16.05.2019 (Anlage 2/1-/3).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Die Beschlüsse des Gemeinderats sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

## **FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Entstehende Kosten sind im Haushaltsplan 2019 unter Sachkonto 2.944000.000 VKZ 114 eingestellt.

## **SACHVERHALT**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfadäcker“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 29.10.2018 bis einschließlich 30.11.2018 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 29.10.2018.

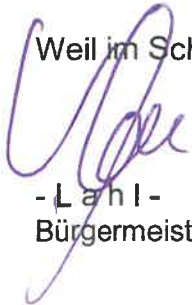
Von der Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung zu äußern und diese zu erörtern, wurde Gebrauch gemacht. Die Stellungnahmen bzw. Äußerungen sind in der Anlage 1 (Abwägungsvorschlag) beigefügt und mit einem Beschlussvorschlag der Verwaltung versehen.

Der Ortschaftsrat von Neuweiler hat sich in seiner Sitzung am 16.05.2019 mit den eingegangenen Stellungnahmen sowie dem Entwurf des Bebauungsplans befasst. Die Ergebnisse der Vorberatung sind bereits in die Unterlagen eingeflossen. Der Bau-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss hat das Thema in seiner Sitzung am 25.06.2019 ebenfalls vorberaten. Auch die dort vorgebrachten Anregungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplans sowie in die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan eingearbeitet.

In der Sitzung wird Herr Mezger vom beteiligten Büro mquadrat die Erläuterungen dazu übernehmen.

Die Verwaltung schlägt vor, die abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen und den Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften zu beschließen. Im Anschluss daran wird der Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Dabei erhält die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellung zu beziehen und Anregungen vorzubringen. Gleichzeitig werden die Behörden von der Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat zum nächsten Verfahrensschritt vorgestellt.

Weil im Schönbuch, 01.07.2019



- Lahl -  
Bürgermeister



Ehmann  
Ortsbaumeister



Binder  
Ortsbauamt

Vorentwurf vom 24.04.2018      frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB  
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.07.2019

| I. | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange         | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | <b>Landratsamt Böblingen</b><br>(Scheiben vom 30.11.2018) | <p><u>Baurecht</u></p> <p><u>Flächennutzungsplan</u></p> <p>Unter Ziffer 3 der allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Wir bitten Sie den Flächennutzungsplan (FNP) im Bereich des Bebauungsplanes planerisch darzustellen. Sollte die Bebauungsplanfläche über die des FNP hinausgehen ist der Flächennutzungsplan entsprechend der Bebauungsplanumgrenzung zu berichtigen, sofern die Überschreitung nicht mehr als 0,5 ha beträgt. Ansonsten wäre der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren fortzuschreiben.</p> <p><u>Regionalplanerische Zielvorgaben</u></p> <p>Entsprechend Ziffer 3 der allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes wird das regionalplanerische Ziel mit einer Bruttowohndichte von 55 Einwohner pro Hektar erwähnt. Bei einer Baugebietsfläche von ca. 1,9 ha. und einer derzeitigen Belegungsdichte von ca. 2,1 Einwohner je Wohneinheit müssten 50 Wohneinheiten entstehen. Mit den derzeit geplanten Wohngebäuden ist die Bruttowohndichte nur schwer zu erreichen. Wir bitten Sie um Bearbeitung und Nachweisführung in der Begründung des Bebauungsplanes zu diesem Sachverhalt und bitten Sie, die derzeit sehr locker geplante Bebauung so zu verdichten, dass die Zielvorgaben des Regionalplanes unbedingt eingehalten werden.</p> <p><u>Klimaschutz</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass am 30.07.2011 das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten ist.</p> <p>Mit dieser Gesetzesnovelle ist der Klimaschutz zu einem Planungsleitsatz (Aufgabe der Bauleitplanung) und damit abwägungsrelevant geworden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist daher sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Wir bitten daher diesen Belang im Rahmen des Verfahrens mit der entsprechenden Gewichtung zu berücksichtigen.</p> | <p>Kenntnisnahme. Bei einer Überlagerung des Bebauungsplans mit dem Flächennutzungsplan ist festzustellen, dass die Bebauungsplanfläche um ca. 0,46 ha über die des FNP hinausgeht. Der Flächennutzungsplan ist daher entsprechend zu berichtigen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme. Entsprechend der aktuellen Planung sollen innerhalb des ca. 1,9ha großen Plangebiets 47 Bauplätze für Einzelhäuser und Doppelhaushälften entstehen. Nachdem je Einzelhaus und Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zugelassen werden sollen, wird die geforderte Bruttowohndichte von 55 EW/ha problemlos einzuhalten sein.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Obwohl der Bebauungsplan nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden kann, wird ein „Umweltbericht light“ erstellt, in welchem die Schutzgüter abgehandelt und auf die Erfordernisse des Klimaschutzes eingegangen wird. Dem Belang kommt damit ausreichend Beachtung zu.</p> |

Anlage 1

Vorentwurf vom 24.04.2018 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.07.2019

| I. | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                   | <p><b><u>Naturschutz</u></b></p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt nordwestlich des Ortsteils Neuweiler den Bebauungsplan „Pfadäcker“ aufzustellen. Das Plangebiet ist aktuell ackerbaulich genutzt. Zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes liegt eine faunistische Untersuchung des Büros Stauss&amp; Turni vor.</p> <p>Der Unteren Naturschutzbehörde liegen keine näheren Informationen zur geplanten Gebäudehöhe vor. Dadurch kann die untere Naturschutzbehörde entgegen der Einschätzung des Gutachterbüros die Betroffenheit der im Wirkraum des Vorhabens nachgewiesenen Feldlerche nicht ausschließen und empfiehlt zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1-3 BNatSchG die Realisierung von Vermeidungsmaßnahmen für die Feldlerche.</p> <p>Durch das Vorrücken der Baulinie nach Osten in den ackerbaulichen Bereich ist abhängig von der Gebäudehöhe eine Kulissenwirkung nicht auszuschließen. Dies bedingt ein Meideverhalten und führt zur Akkumulation der Feldlerche auf den verbleibenden Freiflächen. Die habitatabhängigen Reviergrößenansprüche können nun strukturbedingt evtl. nicht mehr erfüllt werden, was zum Verlust eines Brutreviers führen kann.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde sieht hier folgende Lösungsmöglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Begrenzung der Gebäudehöhe (östliche, äußere Baulinie) auf eine Firsthöhe von max. 10 m bei 2 Vollgeschossen (zur Reduktion der Kulissenwirkung) <u>oder</u></li> <li>- Anlage eines Buntbrachestreifens (nach aktuellen Standards) zur Kompensation der Verlustflächen für 1 Brutpaar der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang <u>oder</u></li> <li>- das Erfordernis einer kurzen fachgutachterlichen Stellungnahme zu diesem Sachverhalt mit Alternativ-Vorschlägen.</li> </ul> <p>Die untere Naturschutzbehörde regt an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Grünflächen gebietsheimische Gehölze zu verwenden</li> <li>- festzusetzen, dass insbesondere die Gärten und Vorgärten gärtnerisch angelegt werden (keine reinen Steinflächen oder „Schottergärten“)</li> </ul> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Bebauungsplan wird für die Baureihe am nordöstlichen Rand eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 Metern festsetzen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> |

Vorentwurf vom 24.04.2018      frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB  
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.07.2019

| I. | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Dachbegrünung für Garagen (und Carports?) festzusetzen</li> <li>- die befestigten Flächen versickerungsfähig anzulegen</li> <li>- westlich der „Planstraße A“ Geschoßwohnungsbau zu prüfen (sparsamer Umgang mit Baugrund), jedoch max. 3 Vollgeschosse</li> </ul> <p><b><u>Landwirtschaft</u></b></p> <p>Die Gemeinde Weil im Schönbuch plant auf der Gemarkung Neuweiler die Ausweisung eines weiteren allgemeinen Wohngebiets, im Rahmen des 13 b Verfahrens. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,9 ha. Der geplante Bebauungsplan geht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan hervor. Auf Seiten der Landwirtschaft bestehen gegen das Vorhaben Bedenken.</p> <p>Die Planfläche wird derzeit von zwei Landwirten, als Ackerland bewirtschaftet. Trotz dem beschleunigten Verfahren muss die landwirtschaftliche Betroffenheit ausreichend dargestellt werden. Nur so kann eine ordentliche Abwägung der öffentlichen Belange geschehen. Durch die Realisierung des geplanten Wohngebietes werden der Landwirtschaft ca. 2 ha gutes Ackerland der Produktion (Nahrungs- und Futtermittel) entzogen. Die landwirtschaftliche Betroffenheit wird am besten anhand der digitalen Flurbilanz aufgezeigt.</p> <p>Es ist geplant, den Oberboden im Plangebiet zu belassen. Sollte dies nicht möglich sein, bietet es sich, auf Grund der Bodenzahlen (62/61) an, den humosen Oberboden auf verbesserungswürdige Ackerflächen aufzubringen. Naturschutzrechtliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind aktuell nicht geplant.</p> | <p>Die Anregung wird für Dachflächen mit einer Dachneigung &lt;5° aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen, da bereits für den zentralen Bereich zwischen der Anton-Bruckner-Straße (Planstraße A) und der Carl-Orff-Straße (Planstraße B) eine verdichtete Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Abhandlung zur landwirtschaftlichen Betroffenheit wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. In der Abwägung mit anderen öffentlichen Belangen und Interessen, wie beispielsweise dem großen in der Gemeinde vorhandenen Bedarf an Wohnbauland, muss der Belang der Landwirtschaft zurücktreten.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird ein Konzept erarbeitet, inwiefern der im Plangebiet anfallende humose Oberboden, der nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut werden kann, auf anderen Flächen mit minderwertigeren Böden aufgebracht werden kann, um den guten Boden für die Landwirtschaft zu erhalten.</p> |

Vorentwurf vom 24.04.2018      frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.07.2019

| I. | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                   | <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p><u>Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p>Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert und an die bestehende Mischkanalisation in der Beethoven- bzw. Franz-Liszt-Straße angeschlossen. Das Baugebiet kann nicht im Trennsystem entwässert werden, da weder ein geeigneter Vorfluter noch versickerungsfähige Böden vorhanden sind. Das Außengebietswasser wird über eine Entwässerungsmulde der best. Kanalisation zugeführt.</p> <p>Das Plangebiet ist im Mischwassernachweis berücksichtigt, der Nachweis der erhöhten Anforderungen wurde erbracht. Die vorhandene Regenwasserbehandlung erfüllt die gestellten Anforderungen.</p> <p>Um das anfallende Dachflächenwasser zu minimieren sind Dächer mit einer Neigung bis 15° mindestens extensiv (min. 10 - 15 cm Substratstärke), nach Möglichkeit in Teilen auch intensiv (Mindestsubstratstärke 35 cm) zu begrünen. Dies hat folgende Vorteile: Das Substrat speichert/hält einen Teil des Regenwassers zurück (Retention), die Vegetation nimmt einen weiteren Teil des Wassers auf, die Verdunstung wird erhöht, was wiederum einen positive Effekt auf das Kleinklima (sowohl Stadt als auch Gebäude) hat und die städtische Biodiversität wird gefördert. Gründächer sind daher auf den Niederschlagswasserabfluss für extensive Begrünung mit einem Abflussbeiwert von <math>\psi=0,5</math> und intensive Begrünung mit einem Abflussbeiwert von <math>\psi=0,3</math> anrechenbar. Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Fotovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und entwässert werden. Werden Anlagen errichtet, in welchen flüssige wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen (z. B. Solarthermie, Kühlanlagen), sind diese Dachbereiche von Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Niederschlagswasserbeseitigung abzugrenzen und an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Dachneigung von weniger als 5° vollflächig extensiv oder intensiv zu bepflanzen sind, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Zusätzlich wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |

Vorentwurf vom 24.04.2018      frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB  
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.07.2019

| I. | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                   | <p><u>Bodenschutz</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2017-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Zimmer D 323 eingesehen werden.</li> <li>2. Überschüssiger Bodenaushub ist durch planerischer Maßnahmen zu reduzieren. Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Qualität und Eignung, getrennt nach humosem Oberboden, steinfreiem, kulturfähigem Unterboden und tonigem oder steinigem Untergrundmaterial auszuheben und zu verwerten.</li> <li>3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden bei trockenem Bodenzustand abzutragen und in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung bis zur Wiederverwertung zu lagern. Der Oberboden (Mutterboden) ist z. B. im Bereich der Vegetationsflächen nach Bodenlockerung ca. 0,2 cm mächtig aufzubringen.</li> <li>4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Bau- feld beschränkt bleiben. Eingetretene Bodenverdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch tiefe Lockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten oder Gräsermischungen mit mind. 30 % Bodenlockerungs-kräutern zu beseitigen.</li> <li>5. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.</li> </ol> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Keine Bedenken. Im Plangebiet liegen keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.</p> | <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

Vorentwurf vom 24.04.2018 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.07.2019

| I. | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange                          | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                            | <p><u>Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer</u></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.</p> <p>Es wird dennoch angeregt, zu prüfen, ob ggf. bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung einer möglichen Gefährdung bei Starkregenereignissen zu berücksichtigen sind.</p> <p>Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten (z. B. Ausheben der Baugrube, Kanalbau / Entwässerung), sind beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen einer <u>wasserrechtlichen Erlaubnis</u>.</p> <p>Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bauwerke bzw. Bauwerksteile unter einem im Einzelfall festzulegenden Bemessungswasserspiegel sind wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Am nordöstlichen Gebietsrand wird ein Entwässerungsgraben hergestellt, welcher das Plangebiet vor Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen schützen soll.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| 2. | <p><b>Regierungspräsidium Stuttgart</b><br/>(Schreiben vom 28.11.2018)</p> | <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Kenntnisnahme. Die genannten Regelungen finden in der Begründung ausreichend Beachtung.</p> <p>Das RP Stuttgart erhält nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Mehrfertigung der Planunterlagen zugeschickt.</p>                                                                                                                                                    |
| 3. | <p><b>Verband Region Stuttgart</b><br/>(Schreiben vom 26.11.2018)</p>      | <p>Der Regionalplan gibt für die Gemeinde Weil im Schönbuch mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar für alle Neuausweisungen vor. Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird dieser Wert eingehalten. Die Berechnung der Bruttowohndichte basiert auf einer Wohnbaufläche von 1,9 ha. Mit der Planung können somit auf Grundlage der im vorliegenden städtebaulichen Konzept ausgewiesenen Baugrundstücke ca. 57 neue Wohneinheiten entstehen. Die vorgenannten Größen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Kenntnisnahme. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans garantiert.</p>                                                                                                                                                                                                                                              |



Vorentwurf vom 24.04.2018 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB  
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.07.2019

| I. | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange  | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                               |
|----|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                    | <p>ergeben unter Berücksichtigung der aktuellen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit eine Bruttowohndichte von 66 Einwohnern pro Hektar. Die für Weil im Schönbuch festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar wäre erreicht, wenn das vorliegende städtebauliche Konzept so mit den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wird.</p> <p>Durch die Planung entsteht ein zusätzliches Wohnbauflächenpotenzial von rund 0,5 ha, das den im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens abgestimmten und genehmigten Flächenumfang überschreitet. Diese neu entstehende Wohnbaufläche ist in der Wohnbauflächenbilanz der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung gegebenenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Weitere regionalplanerische Belange sind zum derzeitigen Planungsstand nicht betroffen.</p> <p>Für umweltbezogene Informationen wird auf den Klimaatlas und das Biotopinformations- und Managementsystem (BIMS-Daten) der Region Stuttgart hingewiesen. Entsprechende Daten können zur Verfügung gestellt oder unter <a href="http://www.region-stuttgart.org/information-und-download/geoinformationen/">http://www.region-stuttgart.org/information-und-download/geoinformationen/</a> eingesehen werden.</p> <p>Die regionalplanerische Stellungnahme steht unter Gremienvorbehalt. Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche Stellungnahme abgegeben. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p> | <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Verband Region Stuttgart wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>                                  |
| 4. | <b>Netze BW GmbH</b><br>(Schreiben vom 21.11.2018) | <p><b>Stromversorgung</b></p> <p>Im Plangebiet befinden sich <b>mehrere 0,4-kV-Erdkabel</b> der Netze BW. Die Erdkabel sind im beiliegenden Planausschnitt blau markiert.</p> <p>Unsere Erdkabel bitten wir lagerichtig im Bebauungsplan aufzunehmen und beantragen die Ausweisung eines Leitungsrechts gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.</p> <p>Die elektrische Erschließung des Gebiets erfolgt über Erdkabel. Die Kabellegungen können in öffentlichen Flächen erfolgen. Voraussetzung für die Kabellegung</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erdkabel liegen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen und sind damit ausreichend gesichert. Die Ausweisung eines Leitungsrechtes ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

Vorentwurf vom 24.04.2018 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.07.2019

| I. | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange                                                 | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                   | <p>ist das Feststehen der Kabeltrassen und die Parzellierung der einzelnen Baugrundstücke. Wenn von voreiligen Bauherren vor Abschluss der Erschließungsarbeiten elektrische Anschlüsse benötigt werden, so müssen die durch Mehraufwendungen entstehenden Kosten von den Bauherren getragen werden.</p> <p>Die von Ihnen vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung unserer Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen wird.</p> <p>Hierzu verweisen wir auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Verursacher zu tragen.</p> <p>In welchem Umfang Änderungen an unseren Anlagen erforderlich werden, kann anhand der uns zugesandten Planunterlagen nicht beurteilt werden. Wir bitten Sie daher, uns am Bebauungsplanverfahren weiterhin zu beteiligen und uns die entsprechenden Detailpläne zu gegebener Zeit zuzusenden.</p> <p><b>Erdgasversorgung</b></p> <p>Im Geltungsbereich sind keine Erdgasleitungen vorhanden.</p> | <p>Kenntnisnahme. Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen im Bereich der Kabeltrassen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Netze BW GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt und rechtzeitig über die geplanten Erschließungsmaßnahmen informiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 5. | <p><b>Sparkassen Informations-technologie GmbH &amp; Co.KG</b><br/>(Schreiben vom 31.10.2018)</p> | <p>In diesem Bereich haben wir keine Planungen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Kenntnisnahme.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6. | <p><b>Terranets bw GmbH</b><br/>(Schreiben vom 30.10.2018)</p>                                    | <p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Gemeinde Weil im Schönbuch  
BEBAUUNGSPLAN "PFADÄCKER"**

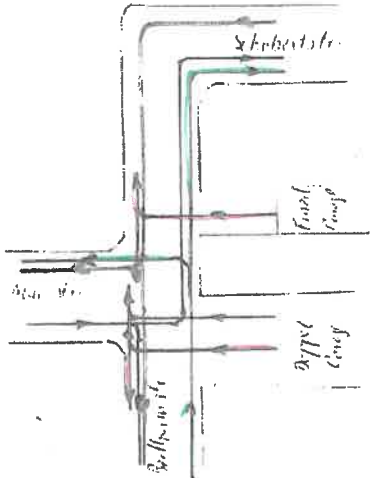
Vorentwurf vom 24.04.2018 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB  
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.07.2019

| I. | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange                          | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag                                                                                                                       |
|----|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7. | <b>Unitymedia BW GmbH</b><br>(Schreiben vom 01.11.2018)                    | <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>                                                      | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Unitymedia BW GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>                                                       |
| 8. | <b>Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe</b><br>(Schreiben vom 05.11.2018) | <p>Im Planungsbereich besitzt die ASG keine Bestandsleitung.</p> <p>Die Trink- und Löschwasserversorgung von Weil im Schönbuch-Neuweiler erfolgt über den Hochbehälter Neuweiler der ASG. Für die Versorgung sind die Ruhedruckhöhen von maximal 483,09 mNN bzw. maximal 479,66 mNN zu berücksichtigen. Die Bevorratung mit Löschwasser ist gemäß DVGW W 405 mit 48 m³ über 2 Stunden unter Berücksichtigung der Netzaufgabe gewährleistet.</p> <p>Im weiteren Verfahren dieses Bebauungsplanverfahrens ist eine Beteiligung der ASG nicht mehr erforderlich.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Plangebiet können Gebäude mit einer maximale Gebäudehöhe bis zu 443,00 m ü. NN entstehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 9. | <b>Zweckverband Landeswasserversorgung</b><br>(Schreiben vom 12.11.2018)   | <p>Im Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes befinden sich keine Betriebsanlagen der Landeswasserversorgung.</p> <p>Andere, insbesondere kommunale Versorgungsleitungen sind bei der Stadtverwaltung bzw. bei den entsprechenden Trägern zu erheben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kenntnisnahme.                                                                                                                                                 |

Vorentwurf vom 24.04.2018      frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB  
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.07.2019

| II. | Private                                                               | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ergebnis der Prüfung,<br>Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | <b>Privat 1</b><br><b>Stellungnahme Nr. 1</b><br>(Eingang 20.04.2018) | <p>Die Argumente, die von der Gemeinde Weil gegen die Variante 2 vorgetragen wurden sind schlichtweg falsch:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Müllabfuhr in den bestehenden Stichstraßen der Schubertstraße funktioniert einwandfrei.<br/>Das ist übertragbar bei einer Verlängerung der Schubertstraße.</li> <li>2. Das Argument einer möglichen "Raserstraße" wird schon deshalb widerlegt, da ganz sicher eine Tempo-30-Zone weitergeführt wird und die Stichstraßen - wie bisher - genügend ausbremsen.</li> </ol> <p>Das zu den Argumenten gegen Variante 2.</p> <p>Und nun zu Variante 1:<br/>Die konzipierte neue Straße wird direkt auf bestehende Grundstücke (Wohngebäude+ Garagen) in der Liszt- und der Beethovenstraße prallen. So etwas gab es noch nie!!!!<br/>Das wäre eine schwerwiegende Belastung/Zumutung für die langjährigen Bürger. Das können Sie niemals verantworten. Auch die Gemeinde Weil muss ihre Bürger schützen vor Investoren.</p> <p>Wir legen deshalb hiermit ganz offiziell Einspruch ein gegen die Variante 1.</p> | <p>In den seltensten Fällen verfügen Stichstraßen in Wohngebieten über ausreichend große, für Müllfahrzeuge dimensionierte Wendeanlagen. Den Müllfahrzeugen bleibt daher oft nichts anderes übrig, als rückwärts zu fahren. Dies birgt jedoch sowohl für die Mitarbeiter der Entsorgungsfirmen, wie auch unbeteiligte Dritte große Gefahren. Seit Jahren diskutieren daher Vertreter der gesetzlichen Unfallversicherung, der Verbände der Entsorgungswirtschaft und der Gewerkschaften eingehend über die Frage, ob Müllfahrzeuge rückwärtsfahren dürfen, um beispielsweise den Müll aus Sackgassen abzuholen. Als Ergebnis dieser Diskussion haben die verantwortlichen Gremien der Unfallversicherung zuletzt im Oktober 2016 die Branchenregel „Abfallsammlung“ verabschiedet. Die Branchenregel setzt kein eigenes Recht, fasst jedoch geltendes Recht im Arbeitsschutz zusammen und gibt den Unternehmen entsprechende Empfehlungen, wie sie die Sicherheit und Gesundheit ihrer Beschäftigten gewährleisten können. Demnach sollen die Entsorgungsunternehmen die Abfallabholung grundsätzlich so planen, dass unfallträchtige Rückwärtsfahren vermieden werden. In der Gefährdungsbeurteilung ermittelt der Arbeitgeber die Gefahren und legt entsprechende Schutzmaßnahmen für die Beschäftigten fest. Hierzu können bauliche Veränderungen an den Abfallsammelstellen oder Änderungen der Verkehrsführung zählen. Die Planer neuer Baugebiete sind angehalten, die Bedürfnisse der Entsorger zu berücksichtigen und entsprechende Rückwärtsfahrten zu vermeiden. Zwischenzeitlich kommt es sogar immer öfters vor, dass Entsorgungsunternehmen sich weigern, in neue Stichstraßen zu fahren, um den Müll abzuholen. Die Folge ist, dass die privaten Eigentümer ihre</p> |
| 2.  | <b>Privat 1</b><br><b>Stellungnahme Nr. 2</b><br>(Eingang 20.04.2018) | <p>Ich bin sehr überrascht. In einem kürzlich geführten Gespräch in Ihrer Sprechstunde haben Sie mir zugesagt, dass nur eine Fortführung der Schubertstraße in Frage kommt.</p> <p>Die von der Gemeinde Weil vorgestellte Variante 1 wäre ein schwerwiegender Eingriff in die bestehende Bausubstanz in der Liszt- und Beethovenstraße (Wohngebäude und Garagen).</p> <p>So etwas gab es noch nicht und darf auch künftig nicht sein. Eine neue Straße direkt auf seit langem bestehende Gebäude.</p> <p>Die Ortsvorsteherin und der Ortschaftsrat von Neuweiler haben doch die Pflicht, die Interessen ihrer Einwohner zu schützen und nicht die Interessen von Investoren oder der Gemeinde Weil als Priorität anzuerkennen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Vorentwurf vom 24.04.2018      frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauG.  
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.07.2019

| II. | Private                                                                        | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ergebnis der Prüfung,<br>Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                | <p>Die Argumente der Gemeindevertreter gegen Variante 2 sind schlichtweg falsch.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Probleme mit der Müllabfuhr in den Stichstraßen der Schubertstraße gibt es nicht. Sie funktioniert und wird auch bei Variante 2 funktionieren.</li> <li>Es ist lachhaft ein mögliche "Rasermeile" zu prognostizieren. 100 pro wird auch bei einer Verlängerung der Schubertstraße eine Tempo 30 Zone festgesetzt. Auch das funktioniert bisher sehr gut.</li> </ol> <p>Wieso wurden von Ihnen keine Argumente angeführt, die für die Variante 2 sprechen? Sie wollten doch diese Variante!!!</p> <p>Es spricht also nichts gegen Variante 2 aber sehr viel gegen Variante 1.</p> <p>Wir legen hiermit Einspruch gegen Variante 1 ein.</p> | <p>Mülleimer zur Leerung zur nächstgelegenen Kreuzung bringen müssen. Um dies zu umgehen, gibt es im Grunde nur die Möglichkeit, selbst kurze Stichstraße mit großen Wendeanlagen auszubilden. In der Abwägung mit anderen Belangen, wie bspw. der übermäßigen Versiegelung von Grund und Boden, dem richtigen Verhältnis von Verkehrsflächen zu Bauland sowie der Wirtschaftlichkeit der Baugebiete, scheint diese Möglichkeit nicht immer sinnvoll zu sein. Nach Abwägung aller Belange hat sich der Ortschaftsrat, der Bau-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss sowie der Gemeinderat daher gegen die Variante 2 mit den Stichstraßen und für Variante 1 mit der Ringschließung entschieden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.  | <p><b>Privat 1</b><br/><b>Stellungnahme Nr. 3</b><br/>(Eingang 14.06.2018)</p> | <p>Die beigelegte maßstabsgetreue Skizze veranschaulicht die zu erwartenden Verkehrsströme bei Variante I.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Ein weiterer Punkt, welcher für diese Entscheidung gesprochen hat, war der Einfluss auf das Fahrverhalten. Leider kommt es immer wieder vor, dass auf durchgehenden, geraden Straßen trotz Tempo-30-Regelung schneller gefahren wird, als zulässig. Dies birgt ein erhöhtes Sicherheitsrisiko für andere Verkehrsteilnehmer und spielende Kinder. Die in der Variante 1 enthaltene nach Westen verschobene Anton-Bruckner-Straße hat im Gegensatz zu der in Variante 2 geplanten, bis zur Franz-Liszt-Straße verlängerten Schubertstraße den Vorteil, dass ein leistungsfähiges Erschließungssystem gegeben ist, jedoch keine durchgehende, gerade Straße entsteht.</p> <p>Die Belange der Bewohner der umgebenden Wohnhäuser wurden in der Abwägung ebenfalls berücksichtigt. So wurde erkannt, dass es gegenüber der Anbindung der Anton-Bruckner-Straße in die Beethovenstraße bereits bestehende Grundstückszufahren gibt. Allerdings ist</p> |

Vorentwurf vom 24.04.2018      frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB  
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.07.2019

| II. | Private | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ergebnis der Prüfung,<br>Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |         | <p>Durch die Verschwenkung der Schubertstraße und die neue Straße zwischen Beethoven- und Lisztstraße entsteht eine unübersichtliche, gefährliche und damit unfallträchtige Verkehrssituation. Unfälle sind vorprogrammiert. Kein Verkehrsexperte dieser Welt würde solch einer Verkehrsführung zustimmen, wenn es doch die wesentlich ungefährlichere Variante 2 mit der geraden Fortführung der Schubertstraße gibt.</p> <p>Mit dem Neubaugebiet werden einige Hundert Verkehrsbewegungen täglich stattfinden (Bewohner, Handwerker, Lieferanten, landwirtschaftlicher Verkehr, Post, Müllabfuhr, Besucher), die diesen potenziellen Unfallpunkt passieren müssten.</p> <p>Verschärft wird das Unfallrisiko zusätzlich bei den Garagenausfahrten (siehe rote Linien).</p> <p>Das wird jedes Mal ein Horrortrip und die neue Verbindungsstraße wird jedes Mal quer zur Fahrtrichtung blockiert. Die "Garagenautos" müssen sich rückwärts in den Verkehr einfädeln, der aus 3 (ja 3) Richtungen kommt.</p> <p>Zusätzlich zu diesem nicht zu verantwortenden potenziellen Unfallrisiko ist die 'Sicherheit von Kindern' bei einer Neuplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die größtmögliche Sicherheit von Kindern ist gewährleistet durch die Variante 2 mit einer geraden Fortführung der Schubertstraße und verkehrsberuhigten Stichstraßen.</p> <p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit und dem Schutz von Kindern spricht alles für die, auch von Ihnen ursprünglich favorisierte Variante 2. Verkehrssicherheit und der Schutz von Kindern müssen entscheidende Kriterien bei der Planung eines Neubaugebietes sein.</p> <p>Haben Sie, als Ortschaftsrat Neuweiler, den Mut und die Zivilcourage die Entscheidung zu korrigieren zu Gunsten der Variante 2.</p> | <p>eine solche Situation im Ortsgefüge nicht untypisch und führt nur in den seltensten Fällen zu Problemen. Die erwarteten Verkehrsströme sind zu gering als dass es zu gefährlichen Situationen kommen kann. Ein Unfallschwerpunkt wird nicht erkannt. Die Sicherheit der Fußgänger ist durch die Ausweisung von Fußwegen gewährleistet.</p> <p>Die Anregungen werden nicht aufgenommen.</p> |

Vorentwurf vom 24.04.2018 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB  
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.07.2019

Keine Anregungen, Bedenken und Hinweise haben folgende Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan vorgebracht:

- Gemeinde Altdorf (Schreiben vom 05.11.2018)
- Gemeinde Dettenhausen (Schreiben vom 06.12.2018)
- Stadt Holzgerlingen (Schreiben vom 02.11.2018)
- Stadt Waldenbuch (Schreiben vom 23.11.2018)

Keine Stellungnahme ist von folgenden Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan eingegangen:

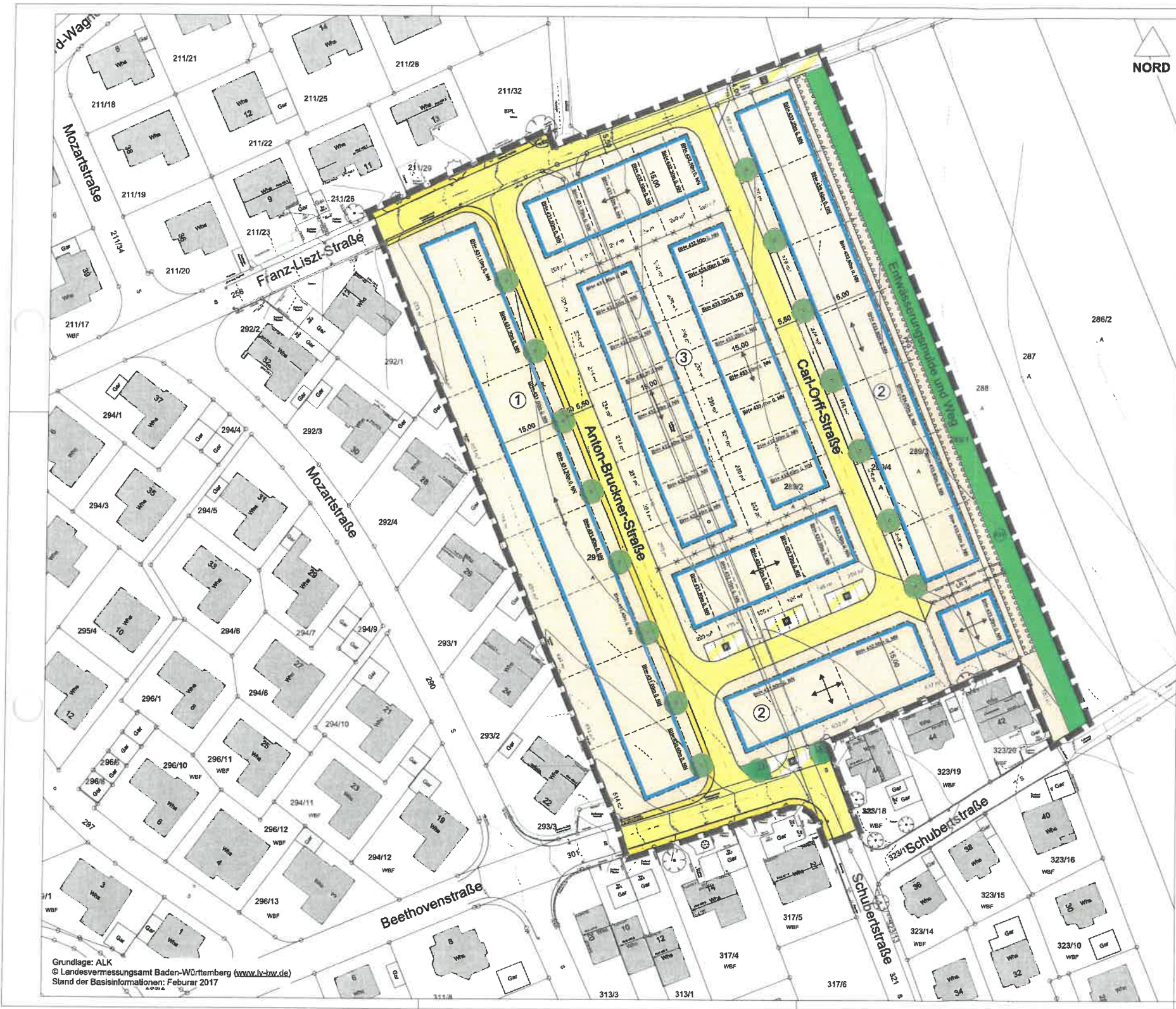
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- BUND Ortsgruppe Weil im Schönbuch
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Zweckverband Gruppenklärwerk Aichtal, Sitz Schönaich

Weil im Schönbuch, den 16.07.2019

---

Wolfgang Lahl  
Bürgermeister





**Planzeichenerklärung gemäß § 2 Abs. 4 PlanV 90**  
Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
GRZ 0,4  
maximale Gebäudehöhe (GH max.), über Bezugshöhe (BH)  
maximale Traufhöhe (TH max.), über Bezugshöhe (BH)  
Bezugshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
nur Einzelhäuser zulässig  
nur Doppelhäuser zulässig  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze  
Hauptfahrsrichtung zwingend  
Hauptfahrsrichtung wahlweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
öffentliche Parkierungsfläche  
Landwirtschaftlicher Weg  
Fußweg

5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
öffentliche Grünfläche  
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün

6. Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Niederschlagswasserableitung

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)  
Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB):  
flächenhaftes Pflanzgebot  
Einzelbaum

8. Sonstige Planzeichen  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO  
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier:  
SD Dachform Satteldach (SD)  
DN Dachneigung (DN) in Grad

9. Nutzungsschablone

| Art d. baulichen Nutzung                                                                    | Bauweise               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ)                                                                      | Zahl der Vollgeschosse |
|                                                                                             | Dachform, Dachneigung  |
| maximale Gebäude- und Traufhöhen (GH max./TH max.) in Metern *<br>* Bezugspunkt s. Textteil |                        |

1/2/3

1

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| WA                                                                    | E              |
| GRZ 0,4                                                               | I              |
| -                                                                     | SD, DN 30°-40° |
| GH max. = 7,50 m *<br>TH max. = 4,50 m *<br>* Bezugspunkt s. Textteil |                |

2

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| WA                                                                    | ED             |
| GRZ 0,4                                                               | II             |
| -                                                                     | SD, DN 30°-40° |
| GH max. = 9,00 m *<br>TH max. = 6,50 m *<br>* Bezugspunkt s. Textteil |                |

3

|                                                                      |                |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|
| WA                                                                   | D              |
| GRZ 0,4                                                              | II             |
| -                                                                    | SD, DN 30°-40° |
| GH max. = 11,00m *<br>TH max. = 6,50m *<br>* Bezugspunkt s. Textteil |                |

**GEMEINDE  
WEIL IM SCHÖNBUCH**

**BEBAUUNGSPLAN  
"PFADÄCKER" IN NEUWEILER**

**ZEICHNERISCHEN TEIL (Teil A)** **M 1: 500**  
**I. BEBAUUNGSPLAN**  
**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
**ENTWURF**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 24.04.2018  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB: von 29.10.2018 bis 30.11.2018  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 28.10.2018  
Feststellung des Entwurfs und Auslegungsbereichs:  
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: von ..... bis .....  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: .....  
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

Ausgefertigt:  
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.  
Weil im Schönbuch, den .....  
Bürgermeister Lahl

Durch örtliche Bekanntmachung am:  
Ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 16.07.2019

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Metzger  
Friedr. Schöckler  
quadrat kommunikativer Stadteinblick  
Bismarckstr. 44  
73067 Bad Boll  
T 0 71 64 - 147 18 - 0  
F 0 71 64 - 147 18 - 18

Plangröße 970 mm x 500 mm





# GEMEINDE WEIL IM SCHÖNBUCH

## BEBAUUNGSPLAN „PFADÄCKER“ IN NEUWEILER

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 24.04.2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: von 29.10.2018 bis 30.11.2018

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 29.10.2018

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ..... bis .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

#### Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Weil im Schönbuch, den .....

.....  
Bürgermeister Lahl

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 16.07.2019

**m** quadrat

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 1 47 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Pfadäcker“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

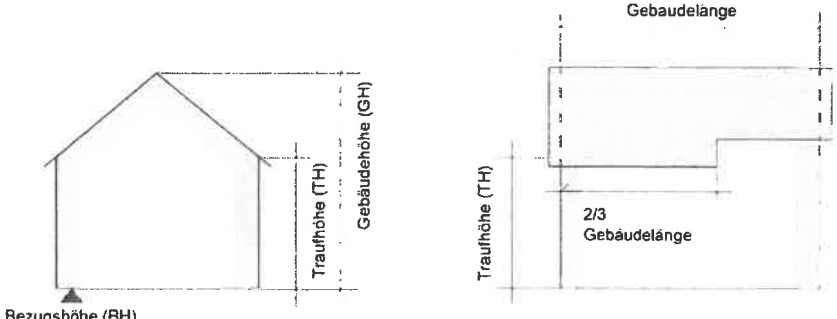
### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: 50px; margin: 0 auto;">WA</div> | <p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b><br/>Siehe Plandarstellung/ Nutzungsschablone</p> <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>z.B. 0,4</p> | <p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b><br/>Siehe Nutzungsschablone</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                 | <p><b>Höhe der baulichen Anlage</b><br/>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Traufhöhe (TH max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (GH max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten).</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf <u>mindestens 2/3</u> der Gebäudelänge einzuhalten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <div style="text-align: center;">  </div> |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. |
| <b>II</b> | <b>Zahl der Vollgeschosse</b><br>Siehe Planeinschrieb                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**3. Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

|                                                                                     |                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Einzelhäuser</b><br>Siehe Nutzungsschablone<br><br>Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.                         |
|    | <b>Doppelhäuser</b><br>Siehe Nutzungsschablone<br><br>Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig.                         |
|  | <b>Einzel- und Doppelhäuser</b><br>Siehe Nutzungsschablone<br><br>Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. |

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Überbaubare Grundstücksflächen</b><br>Siehe Plandarstellung<br><br>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile gemäß § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO BW 2018 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                     | <b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b><br><br>Gebäude als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bis zu einer maximalen und insgesamt Kubatur von 20 m³ je Grundstück zulässig. Sie haben einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten. Nicht zulässig sind diese auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten.<br><br>Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze. |

**5. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

|                                                                                   |                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Hauptfirsrichtung</b><br/>Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirsrichtungen festgesetzt.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**6. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 0,30 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fuß- und Feldwegen) einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p> <p>Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind diese nicht zulässig.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**7. Wohneinheiten**

(§ 9 (1) 6 BauGB)

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) beträgt</p> <p>bei Einzelhäusern (E) = max. 2 WE,</p> <p>bei Doppelhäusern (D) = max. 2 WE pro Doppelhaushälfte, wobei für die Zweitwohnung nur eine maximale Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig ist.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**8. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

|                                                                                     |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Verkehrsflächen</b><br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**9. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser</b><br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswassers (Graben/Wall zur Ableitung des Oberflächenwassers).</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**10. Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 (1) 15 BauGB)

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung)</b><br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die öffentliche Grünfläche am östlichen Gebietsrand dient der Ableitung von Niederschlagswasser, das von den östlich gelegenen Flächen in Richtung Wohngebiet fließt. Sie enthält einen Weg.</p> <p>Zur Gestaltung des Ortsrandes und zur Vermeidung von Wassererosion sollte die Fläche mit einer Saatenmischung für artenreiche Wildblumenwiesen angesät und fachgerecht gepflegt werden.</p> |
|  | <p><b>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün)</b><br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>An der öffentlichen Parkierungsfläche am südlichen Gebietsrand sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen als Baumstandort.</p>                                                                                                                                                                                                                                                            |

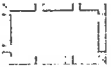
**11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) 20 BauGB)

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | <p>Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.</p>                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | <p>Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von weniger als 5° sind vollflächig extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern es nicht als Terrasse genutzt werden.</p>                                                                                                                                         |
|  | <p>Für die Außenbeleuchtung sowie die außenwirksame Beleuchtung der Gebäude sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) und nicht anlockendem Lichtspektrum (wie bspw. bei Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) zu verwenden.</p> |

**12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 (1) 21 BauGB)

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Weil im Schönbuch zur Führung eines Regenwasserkanals.</p> <p>Im Bereich des Leitungsrechts sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Die Flächen sind für Unterhaltszwecke von Baum- und Gehölzbewuchs freizuhalten.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,**

(§ 9 (1) 25a BauGB)

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b><br/>Siehe Plandarstellung</p> <p><u>Einzelbäume privat</u></p> <p>Pro Grundstück ist mindestens ein halb- oder hochstämmiger Laub- oder Streuobstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Baller, StU 18/20 cm). Für die Grundstücke entlang des Straßenraums wird ein Pflanzstandort festgesetzt. Eine Abweichung parallel zur Straße von bis zu 5 m von den gekennzeichneten Standorten des Pflanzgebots ist zulässig, sofern dies für die Herstellung von baulichen Anlagen wie Zufahrten, Zugängen oder zur Sicherung von Leitungstrassen erforderlich wird.</p> <p>Die zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.</p> <p><u>Einzelbäume öffentlich</u></p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laub- oder Streuobstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> |
|  | <p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung</b><br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.</p> <p>Bäume sind in der Pflanzqualität Heister 2 x verpflanz, 100 bis 150 cm zu verwenden, Sträucher in der Pflanzqualität Sträucher 2 x verpflanz, 100 bis 120 cm. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Pfadäcker“ (nach § 74 LBO)

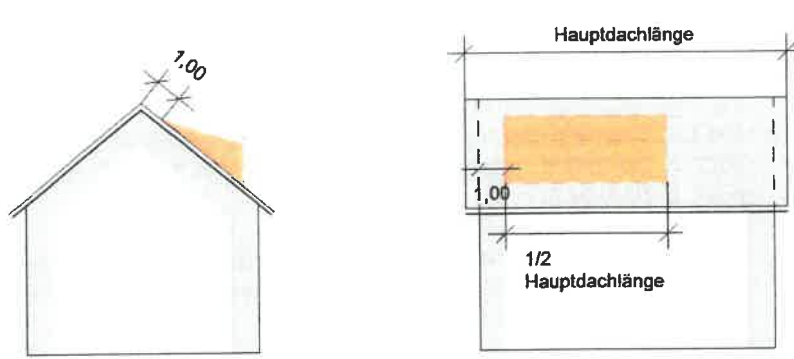
### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude</b><br/>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern, die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt und maximal 0,5 m über dieses hinausragen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | <p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p><u>Hauptgebäude</u></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u></p> <p>Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 5° sind vollflächig extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern es nicht als Terrasse genutzt werden.</p> |
|  | <p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 50% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zum Ortgang (Giebelwand) darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p>                                                                                                                                                                                                              |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  <p>Dachaufbauten dürfen nur in einer Reihe, nämlich der unteren Ebene des Dachs und nicht übereinander angeordnet werden. Auf einer Dachfläche sind sie in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p> |
|  | <p><b>Fassaden</b></p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                    |

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Einfriedungen</b></p> <p>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                |
|  | <p><b>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</b></p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung auf mehr als 5% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig (Steingärten).</p> <p>Offene private Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengitter oder Rasenpflaster, herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.</p> |

**3. Stellplätze**

(§ 74 (2) 2 LBO)

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.</p> <p>Bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften (mit einer Wohneinheit) wird der Garagenraum (5,00 m) als zweiter Stellplatz anerkannt. Ohne Garage sind ersatzweise zwei hintereinanderliegende (gefangene) Stellplätze möglich.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**4. Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 (3) 1 LBO)

|  |                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Flächenhafte Aufschüttungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 1,00 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig, flächenhafte Abgrabungen nur bis maximal 0,80 m Höhenunterschied.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**5. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) 2 LBO)

|  |                                                                                                                                                                                                          |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Zisternen</b></p> <p>Pro Gebäude ist eine Zisterne herzustellen, in der das angefallene Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude einzuleiten und zur Bewässerung zu verwenden ist.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Pfadäcker“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Pfadäcker“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2017-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Die Vorschriften können im Landratsamt Böblingen zu den Öffnungszeiten nach Absprache in Zimmer D 323 eingesehen werden.

Überschüssiger Bodenaushub ist durch planerische Maßnahmen zu reduzieren. Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Qualität und Eignung, getrennt nach humosem Oberboden, steinfreiem, kulturfähigem Unterboden und tonigem oder steinigem Untergrundmaterial auszuheben und zu verwerten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden bei trockenem Bodenzustand abzutragen und in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung bis zur Wiederverwertung zu lagern. Der Oberboden (Mutterboden) ist z. B. im Bereich der Vegetationsflächen nach Bodenlockerung ca. 0,2 cm mächtig aufzubringen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Bodenverdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch tiefe Lockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten oder Gräsermischungen mit mind. 30 % Bodenlockerungskräutern zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
4. Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten (z. B. Ausheben der Baugrube, Kanalbau / Entwässerung), sind beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

5. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bauwerke bzw. Bauwerksteile unter einem im Einzelfall festzulegenden Bemessungswasserspiegel sind wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen.
6. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
7. Um das anfallende Dachflächenwasser zu minimieren sind die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von weniger als 5° vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Dies hat folgende Vorteile: Das Substrat speichert/hält einen Teil des Regenwassers zurück (Retention), die Vegetation nimmt einen weiteren Teil des Wassers auf, die Verdunstung wird erhöht, was wiederum einen positiven Effekt auf das Kleinklima (sowohl Gemeinde als auch Gebäude) hat und die Biodiversität wird gefördert. Gründächer sind daher auf den Niederschlagswasserabfluss für extensive Begrünung mit einem Abflussbeiwert von  $\psi=0,5$  und intensive Begrünung mit einem Abflussbeiwert von  $\psi=0,3$  anrechenbar. Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.

Fotovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und entwässert werden. Werden Anlagen errichtet, in welchen flüssige wasser-gefährdende Stoffe zum Einsatz kommen (z. B. Solarthermie, Kühlanlagen), sind diese Dachbereiche von Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Niederschlagswasserbeseitigung abzugrenzen und an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Pfadäcker“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Pfadäcker“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In Weil im Schönbuch besteht weiterhin großer Bedarf an Wohnbauland. Seit der letzten Ausweisung eines Baugebiets ist einige Zeit vergangen, die in den Baugebieten vorhandenen Bauplätze sind nahezu alle bebaut. An die noch wenigen im Gemeindegebiet vorhandenen Baulücken kommt die Gemeinde nicht ran. Die Vermarktung ist in der vergangenen Zeit oft an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer oder den unterschiedlichen Vorstellungen der Interessenten und der Eigentümer gescheitert.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, ein weiteres bedarfsgerechtes und überschaubares Baugebiet am nordöstlichen Ortsrand von Neuweiler auszuweisen. Das Baugebiet soll zwischen der Beethovenstraße und der Franz-Liszt-Straße im Gewann Pfadäcker auf einer Fläche von ca. 1,9 ha entstehen und Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser vorsehen. Die Erschließung könnte dabei über eine interne Ringstraße erfolgen. Diese bietet sowohl Vorteile für die verkehrliche Erschließung als auch für die Ver- und Entsorgung.

Mit den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet besteht Einigkeit. Die Mitwirkungsbereitschaft bei der Ausweisung eines neuen Baugebiets ist gegeben, über die Rahmenbedingungen besteht Einverständnis.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebiets zu schaffen und dem großen Bedarf an Wohnbauland entgegen zu wirken, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Pfadäcker“ gefasst. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist dennoch erfolgt, um diese frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

### 2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Neuweiler in der Gemeinde Weil im Schönbuch. Im Süden und Westen befindet sich die bestehende Wohnbebauung. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 2,0 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

### 3 Übergeordnete Planungen



#### 3.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Weil im Schönbuch ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet (s. PS 2.1.1 des Regionalplan VRS) und gehört als Teil des Nahbereichs Holzgerlingen zum Mittelbereich Böblingen/ Sindelfingen.

Im Regionalplan ist Weil im Schönbuch als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“



festgelegt (s. PS 2.4.0.5 des Regionalplan VRS). Als „besondere Gründe für die Festlegung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ sind im Regionalplan die exponierte Lage oberhalb des Schaichtals im Schönbuch mit einem zusammenhängenden Landschaftsbereich und besonderen Landschaftsbild aufgeführt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ sind Wohnbauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig.

Der Regionalplan gibt für Weil im Schönbuch mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 55 Einwohnern pro Hektar vor.

Diese geforderte Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung mit der baulichen Verdichtung im Zentrum des Plangebietes übertroffen (s. 14 Städtebauliche Kenndaten).

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Planung entsteht ein zusätzliches Wohnbauflächenpotential von rund 0,5 ha, das den im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens abgestimmten und genehmigten Flächenumfang überschreitet. Diese neu entstehende Wohnbaufläche ist in der Wohnbauflächenbilanz der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung zu berücksichtigen.

## 4 **Vorhandener Bedarf an Wohnbauland**

In der Gemeinde Weil im Schönbuch besteht ein großer Bedarf an Wohnbauflächen.

Private Baulücken gibt es in Weil im Schönbuch nur noch wenige. Die Vermarktung der sich im Privatbesitz befindlichen Bauplätze ist in der Vergangenheit oft an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder den unterschiedlichen Vorstellungen der Interessenten und der Eigentümer gescheitert.

Die Gemeindeverwaltung geht regelmäßig auf die Eigentümer der privaten Baulücken zu und fragt diese, ob sie bereit wären, das Grundstück zu verkaufen bzw. zu bebauen. Allerdings ist es in den meisten Fällen so, dass die Plätze für Kinder/Enkel aufgehoben werden oder ein Verkauf auf Grund der derzeitigen Zinslage nicht in Betracht kommt. Die Gemeinde ist jedoch auch weiterhin bestrebt die Ortskerne zu reaktivieren und unterstützt die privaten Eigentümer gerne beim Verkauf nicht mehr genutzter oder untergenutzter Grundstücke. Mehr kann sie derzeit nicht tun. Sobald sich eine Chance ergibt, sind die Gemeindeverwaltung und der Gemeinderat jedoch darauf vorbereitet.

Solange wie aus der Gemeinde heraus eine große Nachfrage an Bauplätzen besteht und die privaten Bauflächen nicht zur Verfügung stehen, muss die Gemeinde auf die Flächen am Ortsrand ausweichen. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, im Gewann Pfadäcker ein weiteres bedarfsgerechtes Baugebiet mit 19 Bauplätzen für Einzel- oder Doppelhäuser und 14 Bauplätzen für Doppelhäuser auszuweisen.

Der Bedarf ist hierfür zweifelsohne vorhanden. Die Anzahl der Interessenten für die geplanten Bauplätze übersteigt das Angebot um ein Vielfaches.

Die Grundstücke im Plangebiet sind teilweise in privatem Eigentum und teilweise im Eigentum der Gemeinde. Die privaten Eigentümer haben ihre Mitwirkungsbereitschaft an einer freiwilligen Umlegung bereits zugesagt. Einer raschen Umsetzung des Plangebiets steht damit nichts im Wege. Beim Verkauf der Grundstücke wird die Gemeinde auf eine schnelle Bebauung drängen. Dadurch ist gewährleistet, dass der Bedarf an Wohnbauland kurzfristig zumindest ansatzweise gestillt werden kann. Mit der Erschließung des Baugebiets könnte im Frühjahr 2019 begonnen werden, so dass eine Bebaubarkeit der Bauplätze ab Sommer/Herbst 2020 gegeben wäre.

## 5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet berührt randlich die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Stockäcker“ (rechtskräftig seit 27.06.1973), „Stockäcker II“ (rechtskräftig seit 11.04.1975) sowie „Krautäcker/Pfad-äcker – Abschnitt 1“ (rechtskräftig seit 09.05.2003). Die Bebauungspläne weisen die angrenzenden Gebiete als Wohngebiete aus.

Das Plangebiet selbst liegt derzeit im Außenbereich, es besteht kein Planungsrecht.

## 6 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Gleichzeitig können seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 Außenbereichsgrundstücke in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in das beschleunigte Verfahren gilt eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern als Schwellenwert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha. Zieht man hiervon die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ab und setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 an, so liegt die Grundfläche unterhalb der Schwellenwerte und es bedarf auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option wurde bewusst nicht wahrgenommen, um die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

## 7 Bestand

### 7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet steigt von Westen nach Osten leicht an. Südlich und westlich des Gebiets befindet sich die bestehende Wohnbebauung und im Norden und Osten liegen Landwirtschaftsflächen.

### 7.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Denkmale sind ebenfalls nicht vorhanden.

### 7.3 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum. Zur Umsetzung der Planung ist eine Umlegung erforderlich. Das Umlegungsverfahren wurde bereits eingeleitet.

### 7.4 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Beethovenstraße und Schubertstraße im Süden sowie die Franz-Liszt-Straße im Norden an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die westlich gelegene Schönbuchstraße verfügt das Plangebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

### 7.5 Altlasten

Im Plangebiet liegen keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

### 7.6 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

## **8 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 genannten Schutzgütern vorliegen. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

### Berücksichtigung der Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bestimmte Umweltbelange bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. In einem extra hierfür erstellten Gutachten der HPC AG wurden diese Umweltbelange hinsichtlich ihrer Betroffenheit untersucht.

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest. Eine entsprechende Nutzung ist bereits westlich und südlich des Plangebiets vorhanden. Das Wohngebiet ist in offener Bauweise geplant, mit durchgrünzten Gärten. Am östlichen Rand ist eine begrünte Entwässerungsmulde für von Osten abfließende Niederschlagswässer vorgesehen und daran anschließend eine flächenhafte Gehölzpflanzung vorgesehen. Dadurch kann eine Eingrünung des Ortsrands entstehen.

Das Plangebiet wird bisher ackerbaulich genutzt. Lebensräume von besonderer Bedeutung für Tiere und Pflanzen sind nicht betroffen. Die vorliegenden Lösslehm Böden weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf, führen aber auch dazu, das Regenwasser in nur sehr geringem Maße versickert. Aufgrund der leichten Hangneigung trägt die offene Ackerfläche zur klimatischen Durchlüftung des Ortes bei.

Mit Bebauung und Straßenbau werden bisher nicht versiegelte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Die dortigen Lebensräume gehen verloren. Dafür entstehen Hausgärten mit Bäumen in den Bereichen, die zukünftig nicht von Gebäuden und Straßenflächen eingenommen werden. Die Überbauung bedeutet auch nachteilige Auswirkungen für den Boden. Diese lassen sich mindern, indem an geeigneten Stellen offene Bodenbeläge und begrünte Dächer festgesetzt werden. Der ökologisch hochwertige Oberboden soll soweit wie möglich auf den Grundstücken verbleiben. Die nachteiligen Auswirkungen für den Wasserkreislauf und die Durchlüftung sind voraussichtlich gering.

Schutzgebiete, insbesondere des Netzes Natura 2000, sind nicht betroffen, ebenso keine geschützten Biotop. Der besondere Artenschutz wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Nach der im ersten Schritt durchgeführten Relevanzprüfung konnte zunächst eine Betroffenheit von Brutvögeln, vor allem von Offenlandbrütern wie der Feldlerche, nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde im Jahr 2018 eine Vogelkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse zeigten, dass das Plangebiet selbst nicht von Vögeln zur Brut genutzt wird. Die Brutvögel im Umfeld sind nicht im Sinne artenschutzrechtlicher Verbote betroffen.

Nachteilige Auswirkungen für die Gesundheit des Menschen, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben. Das Plangebiet wird an die örtliche Abwasser- und Abfallentsorgung angeschlossen, umweltrelevante Immissionen sind nicht zu erwarten.

## 9 Artenschutz

Um im Vorfeld abzuschätzen, für welche Arten oder Gruppen der generell zu berücksichtigenden Artengruppen eine Betroffenheit durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wurde dazu als erster Schritt eine Relevanzprüfung durchgeführt. Grundlage bildete eine Begehung des Plangebiets und eine Analyse der vorgefundenen Habitatstrukturen.

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist für das Plangebiet ein Vorkommen folgender artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten:

- Säugetiere (i. W. Fledermäuse, Haselmaus, Feldhamster)
- Reptilien (Zaun-/Mauereidechse, Schlingnatter)
- Amphibien (i. W. Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte, Gelbbauchunke)
- Fische/Rundmäuler (i. W. Atlantischer Stör, Groppe, Bachneunauge)
- Insekten (i. W. Tag-/Nachtfalter, Libellen, Totholzkäfer)
- Weichtiere (i. W. Bachmuschel, Zierliche Tellerschnecke, Schmale Windelschnecke)
- Pflanzen (i. W. Frauenschuh, Dicke Trespe)

Im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG kann eine Betroffenheit für Artengruppen bzw. die relevanten Arten dieser Gruppen ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind daher nicht erforderlich.

Da die offenen Ackerflächen des Plangebiets, vor allem im östlichen Teilbereich, und seiner Umgebung Habitatpotenzial für Vogelarten des Offenlandes bilden, konnte ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung von Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung, z. B. der Feldlerche, nicht ausgeschlossen werden. Neben dem Verlust der Fläche als potenzielles Brutrevier ist dabei auch zu beachten, dass Brutpaare des Umfelds aufgrund der heranrückenden Kulisse des Ortsrands ihre Reviere aufgeben können.

Alle europäischen Vogelarten sind durch Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt und damit hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG untersuchungsrelevant. Für die Artengruppe der Vögel war daher eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich. Hierfür wurde eine Revierkartierung im Plangebiet und angrenzendem Kontaktlebensraum nach anerkanntem Methodenstandard (z. B. nach Südbeck et al. 2005) vorgeschlagen.

Für die Erfassung der Vogelarten wurden 7 Begehungen im Zeitraum März bis Juni 2018 durchgeführt

Für den Nachweis schwer zu erfassender Arten wurden Klangattrappen eingesetzt. Alle visuell oder akustisch registrierten Vögel wurden in eine Gebietskarte eingetragen und der Status der Vogelarten durch die jeweiligen Aktivitätsformen protokolliert. Aus diesen Daten wurde für jede Art ein Gebietsstatus festgelegt.

Im Plangebiet selbst konnten bei der Vogelkartierung keine Brutvögel festgestellt werden. Im angrenzenden Kontaktlebensraum wurden insgesamt 7 Vogelarten nachgewiesen. Eine Betroffenheit dieser Vogelarten im Sinne artenschutzrechtlicher Verbote ist jedoch nicht gegeben.

## **10 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zur Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit von zwei Landwirten als Ackerland bewirtschaftet. Durch die Realisierung des geplanten Wohngebiets werden ca. 2 Hektar gutes Ackerland (Bodenzahlen 62/61 der Flurbilanz) der Produktion von Nahrungs- und Futtermittel entzogen. Es ist geplant, den Oberboden im Plangebiet zu belassen. Sollte dies nicht möglich sein, bietet es sich an, den humosen Oberboden auf verbesserungswürdige Ackerflächen aufzubringen.

Durch entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann die Auswirkung der Bebauung des Gebietes auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden.

Durch den Neubau von etwa 14 Einzel- und 14 Doppelhäuser ist mit einer Mehrbelastung der vorhandenen Kanalisation zu rechnen. Das Plangebiet ist im AKP bereits enthalten und soll im Mischsystem entwässert werden. Das vorhandene Kanalnetz ist für den Anschluss des Gebietes entsprechend ausgelegt.

Durch die Planung ergibt sich eine Mehrbelastung des örtlichen Verkehrsnetzes. Durch die Anbindung des Gebietes an zwei vergleichbar ausgebaute Straßen wird sich der Verkehr ausreichend verteilen und nicht nur einen Teil des vorhandenen Straßennetzes belasten. Die angrenzenden Straßen sind leistungsfähig genug, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Um die bestehenden Straßen der angrenzenden Wohngebiete von zusätzlichem ruhenden Verkehr zu entlasten, sind die Erschließungsstraßen im Plangebiet ausreichend breit dimensioniert und im Süden des Plangebiets entlang der Beethovenstraße sechs öffentliche Stellplätze vorgesehen.

## **11 Planungsziele und Planungskonzeption**

### **11.1 Städtebauliche Planung / Bebauung**

Die Planung sieht die bauliche Erweiterung des Wohngebiets nach Nordosten hin vor. Dort sollen etwa 14 bis 18 Bauplätze für Einzelhäuser, sowie 12 bis 14 Bauplätze für Doppelhäuser entstehen.

Die geplanten Baugrundstücke sollen nach aktueller Planung eine der Lage des Plangebiets entsprechende Größe von ungefähr 540 bis 665 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser sowie ca. 240 m<sup>2</sup> bis 350 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften aufweisen.

Die verdichtete Bebauung mit Doppelhäusern soll dabei in der Mitte des Plangebiets zwischen den beiden geplanten Erschließungsstraßen entstehen. Zur bestehenden Wohnbebauung im Westen sowie zur freien Landschaft im Osten hin ist dagegen eine lockere, etwas niedrigere Einzelhausbebauung geplant.

### **11.2 Innere Erschließung/Fußwegeführung/ruhender Verkehr**

Die geplanten Baugrundstücke werden südlich über die Beethovenstraße und die Schubertstraße sowie nördlich über die Franz-Liszt-Straße erschlossen. Die Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,50 m soll als Ringverbindung innerhalb des Plangebiets verlaufen. Die Planstraße A im Westen des Plangebiets soll dabei einen Fußweg erhalten. Im Süden des Plangebiets an der Beethovenstraße sind ca. sechs öffentliche Stellplätze vorgesehen.

### **11.3 Freiraum/Landschaftsplanerische Konzeption**

Zur Durchgrünung des Plangebiets sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Am östlichen Gebietsrand soll zum Übergang in die freie Landschaft eine

Ortsrandeingrünung entstehen. Hierfür enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zu einem flächenhaften Pflanzgebot auf privater Fläche. Zusätzlich kann die Entwässerungsmulde am Gebietsrand gärtnerisch gestaltet werden.

#### 11.4 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Für die Versorgung des Plangebiets wird eine neue Wasserleitung verlegt. Diese soll im Ringsystem entstehen und an die bestehenden Wasserleitungen in der Beethovenstraße und der Franz-Liszt-Straße angebunden werden.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Hierfür sind in den geplanten Erschließungsstraßen neue Kanäle zu verlegen, die an das bestehende Kanalnetz in der Franz-Liszt-Straße und in der Beethovenstraße angeschlossen werden. Im Osten des Plangebiets soll eine Entwässerungsmulde zur Abführung des aus östlicher Richtung abfließenden Oberflächenwassers entstehen. Nachdem sich der Hochpunkt des Grabens in der Mitte befindet, wird dieser sowohl nach Norden in den Mischwasserkanal in der Franz-Liszt-Straße, wie auch nach Süden in den Kanal in der Schubertstraße entwässert.

Im Plangebiet sind im Bereich der Franz-Liszt-Straße und der Beethovenstraße mehrere 0,4-kV-Erdkabel der Netze BW GmbH vorhanden. Die Erdkabel liegen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen und sind ausreichend gesichert. Die elektrische Erschließung des Gebiets soll über Erdkabel erfolgen. Die Kabellegungen können in öffentlichen Flächen erfolgen.

### **12 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### 12.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung sowie der geplanten Nutzung soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, da diese dem Gebietscharakter widersprechen würden.

#### 12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

#### 12.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Jedoch sind am westlichen Gebietsrand lediglich Einzelhäuser zulässig. Dies gewährleistet eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichend Lücken zwischen den Gebäuden und verhindert, dass die angrenzende bestehende Bebauung zu sehr bedrängt wird. Als Abschluss im Südosten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im Zentrum des Plangebiets nur Doppelhäuser. Dadurch wird eine ausreichende Verdichtung im Plangebiet zur Einhaltung der im Regionalplan geforderten Bruttowohndichte garantiert.

#### 12.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden zum einen zwischen der Bebauung durchgängige, hangparallele Grünzonen geschaffen die von Bebauung weitestgehend freigehalten sind, zum anderen die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen und der umgebenden Landschaft abgesetzt, darüber hinaus die Straßenräume von zu dichter Bebauung freigehalten und ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

#### 12.5 Nicht überbaubare Grundstückflächen (Nebenanlagen)

Die Notwendigkeit von Unterstell- und Lagerflächen (für Rasenmäher, Terrassenutensilien, Brennholz und Kinderspielzeug) hat sich über lange Jahre gezeigt. Eine allgemeine Zulässigkeit von Geschirrhütten in der unüberbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch im Hinblick auf die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere dem Durchgrünungsgedanken nicht möglich.

Um eine übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Lage und Kubatur begrenzt.

#### 12.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Hauptfistrichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuerichtung an den Straßenfluchten orientieren. Diese Ausrichtung entspricht auch der Gebäuerichtung der umgebenden Bebauung.

#### 12.7 Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist dabei jedoch ein Mindestabstand von 0,30 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Damit soll verhindert werden, dass herausragende massive Bauwerke den Straßenraum beeinträchtigen.

Mit der Regelung, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 Metern vorhanden sein muss, ist gewährleistet, dass die privaten PKWs auch bei kurzen Stopps auf dem Grundstück abgestellt werden und der öffentliche Straßenraum freigehalten wird.

#### 12.8 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im Plangebiet ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf zwei Wohneinheiten festgesetzt, um den Charakter des Einzelhaus- bzw. Doppelhausgebietes zu erhalten. Bei Doppelhaushälften ist für die Zweitwohnung nur eine maximale Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig, um die Verdichtung im Plangebiet verträglich zu gestalten. Der Bestandscharakter der angrenzenden Bebauung wird dabei berücksichtigt und im Gebiet fortgeführt.

#### 12.9 Verkehrsflächen

Im Osten des Gebietes sollen die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet werden. Dies ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld. Der zu erwartende KFZ-Verkehr in diesem Teil des Gebietes ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Die Straße im Westen (Anton-Bruckner-Straße) werden, insbesondere um ihrer verkehrlichen Funktion gerecht zu werden, als klassische Verkehrsfläche mit separat geführtem Fußweg ausgebaut.

#### 12.10 Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Bei Starkregenereignissen besteht die Gefahr, dass von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Plangebiets das Oberflächenwasser in Richtung Plangebiet abfließt und dort zu Überschwemmungen führt. Aus diesem Grund soll am östlichen Gebietsrand ein Graben



zur Ableitung des Niederschlagswassers hergestellt werden. Die Fläche, auf welcher der Graben entstehen soll, ist im Bebauungsplan mit einer entsprechenden Festsetzung belegt.

#### 12.11 Öffentliche Grünflächen

Mit den öffentlichen Grünflächen werden Lebensräume für Flora und Fauna hergestellt. Die Grünfläche am Ortsrand nimmt gemeinsam mit dem anschließenden flächenhaften Pflanzgebot die Funktion einer Ortsrandeingrünung wahr.

#### 12.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind die nicht überdachten Stellplätze und Hofflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Außerdem sind die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von weniger als 5° vollflächig extensiv oder intensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

Nachts sind durch die Beleuchtung von Straßen, Wegen und sonstigen Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u.a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

#### 12.13 Geh- und Fahrrechte

Der am östlichen Gebietsrand geplante Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers wird an den Mischwasserkanal in der Carl-Orff-Straße angeschlossen. Hierfür ist zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Carl-Orff-Straße ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Weil im Schönbuch für die Ableitung des Oberflächenwassers erforderlich. Zum Schutz des Kanals und für Unterhaltungszwecke sind die Flächen von Baum- und Gehölzbewuchs freizuhalten. Ober- und Unterirdische bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

#### 12.14 Pflanzgebote

Bäume und Sträucher dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Sie stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar und wirken klimatisch ausgleichend. Das flächenhafte Pflanzgebot nimmt gemeinsam mit der öffentlichen Grünfläche die Funktion einer Ortsrandeingrünung wahr. Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs zu schaffen sind bei der Bepflanzung ausschließlich heimische Laub- oder Streuobstbäume zu verwenden.

### **13 Örtliche Bauvorschriften**

#### 13.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung sowie zu den Farben und Materialien orientieren sich am Bestand und gewährleisten ein für die Umgebung typisches Ortsbild. Andre Farben und Materialien, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen diese bei Satteldächern die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt um nicht mehr als 0,5 m über diese hinausragen.

Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von weniger als 5° sind vollflächig zu bepflanzen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Begrünte Dachflächen dienen der Retention von Niederschlagswasser und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie nehmen teilweise auch Bodenfunktionen wahr. Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden vermindert.

### 13.2 Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Hierzu ist die zulässige Länge der Dachaufbauten beschränkt. Um diese als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand vom Ortgang mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss (Hauptdachfirst) ebenfalls mindestens 1,0 m (gemessen auf der Dachschräge) betragen.

Um ein ausgewogenes Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten, sind Dachaufbauten nicht übereinander zulässig und in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

### 13.3 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt zulässig. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

### 13.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei. Außerdem stellen Gärten Lebensräume für Flora und Fauna dar. Die Maßnahme wirkt ausgleichend für die verlorenen Lebensräume.

Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung (Steingärten) sind in ihrem Ausmaß dabei begrenzt.

### 13.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplanten Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge größtenteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

### 13.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Topographie im Plangebiet stellt sich als weitgehend homogen, von Ost nach West abfallend dar. Das Gelände soll so weit als möglich in seiner derzeitigen Erscheinung erhalten werden. Deshalb sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer maximalen Höhe auf ein verträgliches Maß beschränkt. Insbesondere am Gebietsrand ist mit Aufschüttungen und Abgrabungen sensibel umzugehen, um den Bestand nicht zu sehr einzuschränken.

### 13.7 Zisternen

Pro Gebäude ist eine Zisterne herzustellen, in der das angefallene Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude einzuleiten und zur Bewässerung zu verwenden ist. Die Zisternen dienen der Retention von Niederschlagswasser und entlasten bei Starkregenereignissen teilweise das öffentliche Kanalnetz. Außerdem mindert die Bewässerung des Gartens mit Regenwasser den Verbrauch an kostbarem Trinkwasser und schont die natürlichen Ressourcen.

## 14 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 20.229 m<sup>2</sup> (ca. 2,0 ha).

Abzüglich der Bestandsflächen (Franz-Liszt-Straße und Beethovenstraße) verbleiben 1,93 ha Bruttoneubauland.

Im neu zu erschließenden Bereich des Plangebietes sind 46 Grundstücke geplant. Davon können auf 8 Grundstücken Einzelhäuser, auf 10 Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser und auf 28 Grundstücken Doppelhaushälften entstehen. Mit der geplanten Bebauung werden mindestens 46 und maximal 92 Wohneinheiten (WE) entstehen (mind. 23 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,4 (Stand 31.12.2017, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet mindestens 110 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 57 EW/ha Bruttobauland.

Abzüglich der Verkehrsflächen mit 2.960 m<sup>2</sup> und der öffentlichen Grünfläche mit 890 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Anteil an Bauland von 15.470 m<sup>2</sup> (80 %).

Gefertigt:



quadrat

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18