

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

TEXTTEIL, Stand 27.06.2019

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

Auftraggeber:

Gemeinde Weil im Schönbuch

Verfasser:

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 27.06.2019

## Inhalt

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

### 1 Art der baulichen Nutzung

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

#### Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

4

---

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

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

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

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

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

## 2 Maß der baulichen Nutzung

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

### 2.1 Grundflächenzahl

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

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

Ausnahme:

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

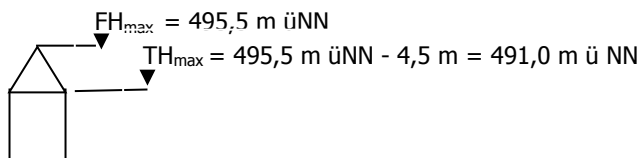
### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

5

---

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



Ausnahme:

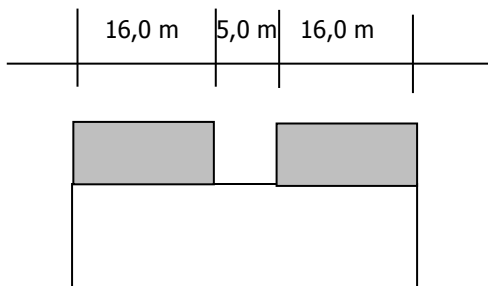
Die festgesetzte Firsthöhe darf ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden, wenn die erforderliche Geschoßhöhe des Erdgeschosses infolge einer gewerblichen Nutzung höher als 2,8 m ausgeführt werden muss.

### 3 Bauweise

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

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

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



### 4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

6

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

### 5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

### 6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

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

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

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

## 7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

7

---

## 9 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

8

---

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

## 12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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



## II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

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

### 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform/ -neigung:

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

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

#### 1.2 Dachdeckung

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

#### 1.3 Dachaufbauten/-einschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster

##### **Dachaufbauten**

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

**Dacheinschnitte** sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen

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

## 2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

## 3 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

## 4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

10

---

## 5 Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

## 6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

## 7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

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

### III. Nachrichtliche Übernahme

#### 1 Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

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

#### 2 Nachbarrechtsgesetz

(§ 11 Abs. 1 NRG und § 27 NRG)

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

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

11

---

#### 3 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

(WHG)

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

#### 4 Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

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

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

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

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

## 5 Pflichten des Eigentümers

(§ 126 Abs. 1 BauGB)

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

12

---

## III Hinweise

### 1 Bodenbelastungen

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

### 2 Energiegewinnung

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

### Aufstellung:

Gemeinde Weil im Schönbuch

Weil im Schönbuch, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Wolfgang Lahl, Bürgermeister

### Ausfertigung:

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

Weil im Schönbuch, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Wolfgang Lahl, Bürgermeister

### Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Margarethe Stahl