

Gemeinde Weil im Schönbuch

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Marktplatz West, 1. Änderung“

Begründung, Stand 27.06.2019

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

Auftraggeber:

Gemeinde Weil im Schönbuch

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl – Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 27.06.2019

Inhalt

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

A. Planungsvorhaben

1. Anlass und Erfordernis der Planung

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

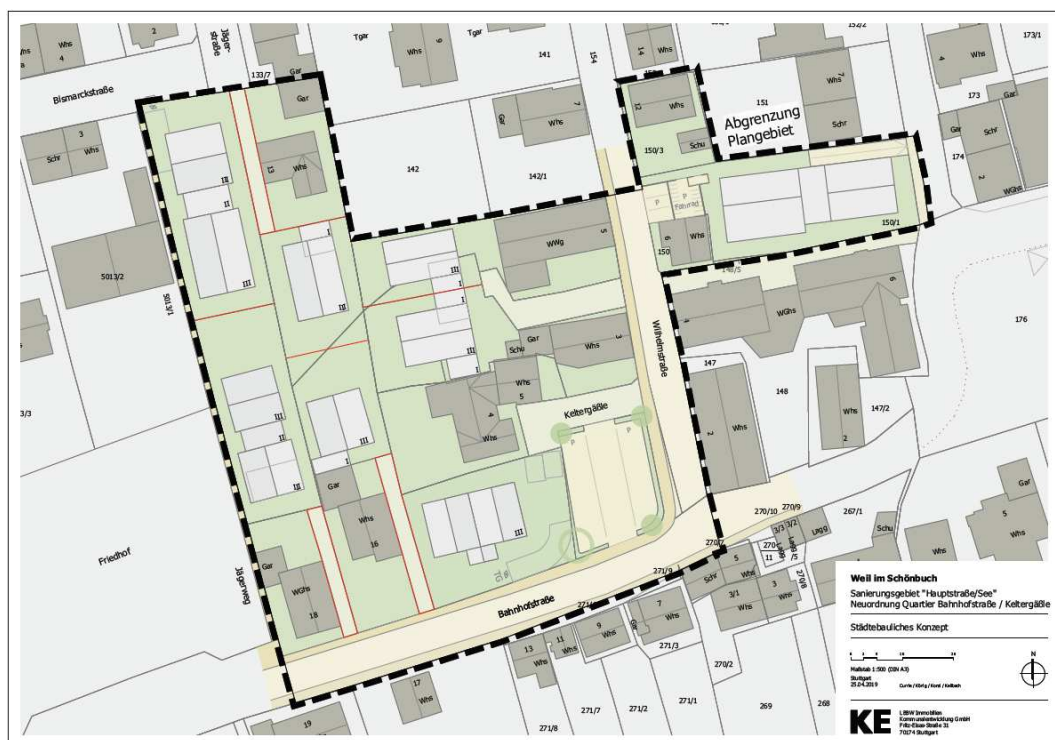


Abbildung 1: Städtebauliches Konzept (KE), Stand 25.04.2019

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

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

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

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

2. Ziele der Planung

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

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

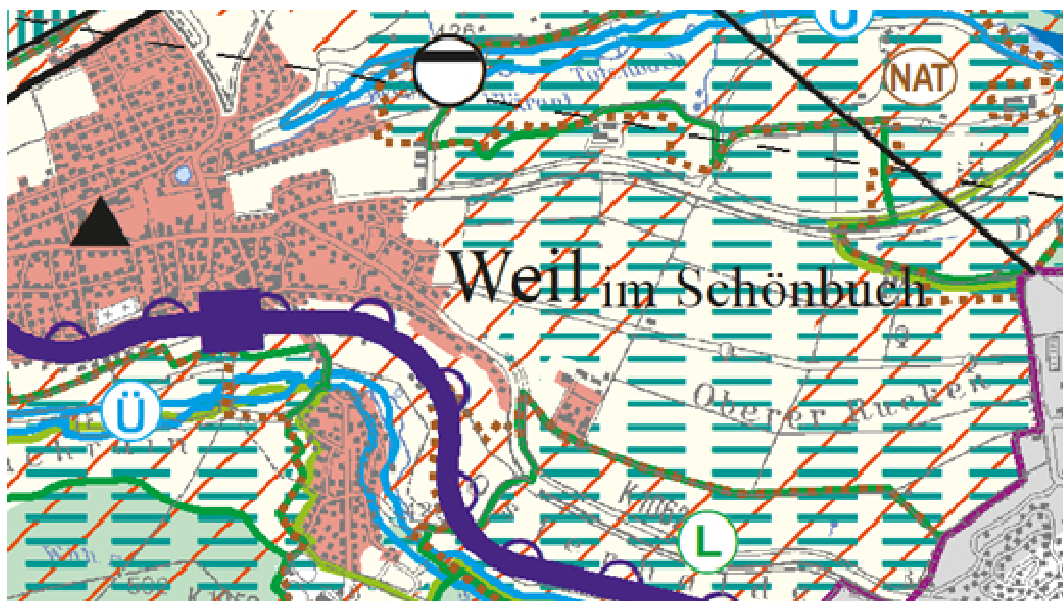


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Verband Region Stuttgart 2010

3.2 Flächennutzungsplan

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

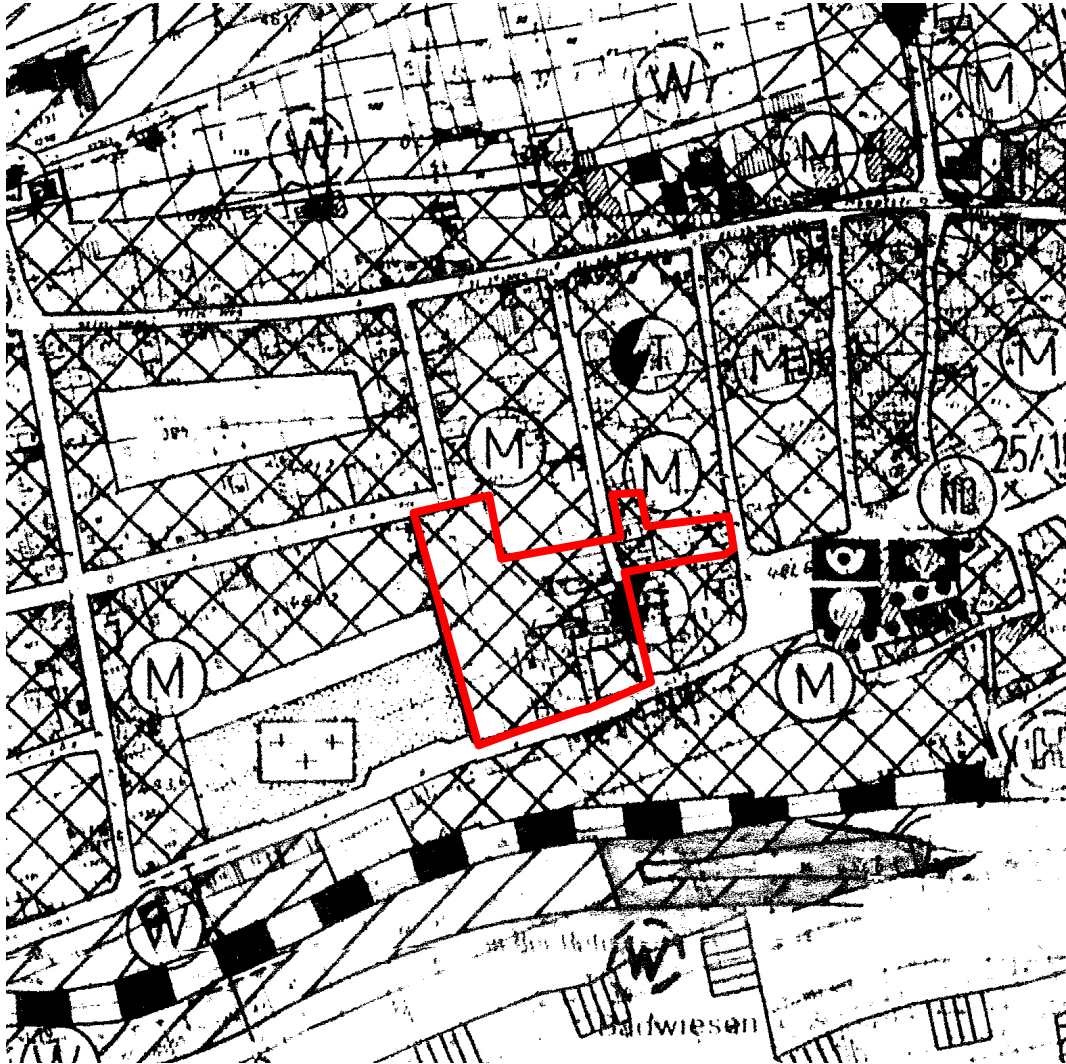


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil im Schönbuch,
Inkraftgetreten 27.01.1995

4. Plangebiet

4.1 Lage und Beschreibung

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



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

4.2 Eigentumsverhältnisse

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

4.3 Vorhandene Verkehrserschließung

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

4.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

5. Bebauungsplanverfahren

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

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

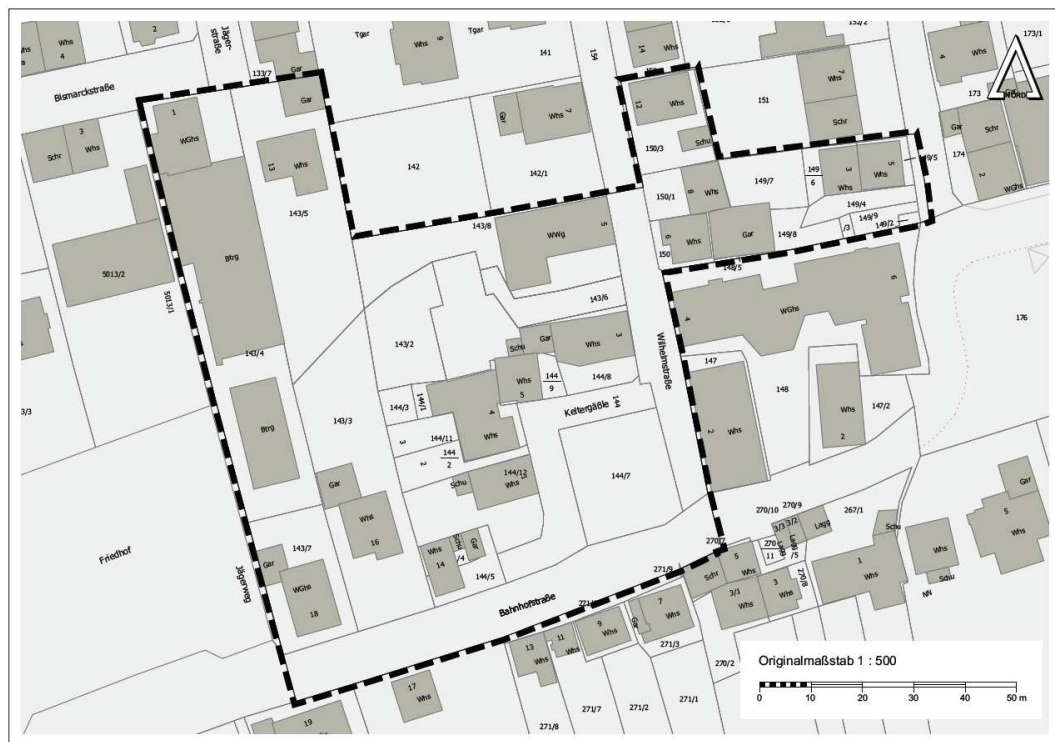


Abbildung 5: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Marktplatz West, 1. Änderung“

5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

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

5.3 Rechtsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

6. Flächenberechnung

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

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

7. Gutachten

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

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ

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

10

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

3. Bauweise

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

5. Stellung der baulichen Anlagen

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

11

6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

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

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

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

9. Leitungsrechte

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

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

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

12

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

Die Ortsbildprägenden Bäume im Plangebiet wurden zum Erhalt festgesetzt.

12. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

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

C. Örtliche Bauvorschriften

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

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Dachform/-neigung

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

1.2 Dachdeckung

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

1.3 Dachaufbauten/-einschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster

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

13

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aufgrund der Innerortslage nur eingeschränkt zulässig.

3. Einfriedungen

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

4. Außenantennen

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

5. Freileitungen

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

6. Stellplatzverpflichtung

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

Aufstellung

Gemeinde Weil im Schönbuch

14

Weil im Schönbuch, den __.__.____

Wolfgang Lahl, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 27.06.2019

Margarethe Stahl

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH