

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

TEXTTEIL, Stand 30.03.2020

# 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 30.03.2020

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

## 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	Leitungsrechte.....	7
10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ...	8
11	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .....	8
12	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	8
<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 .....	9
3	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	10
4	Außenantennen.....	10
5	Freileitungen .....	10
6	Stellplatzverpflichtung .....	10
7	Ordnungswidrigkeiten .....	10
<b>III</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> .....	<b>11</b>
1	Denkmalschutz Bodenfunde.....	11
2	Nachbarrechtsgesetz .....	12
3	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....	12
4	Bodenschutz .....	12
5	Pflichten des Eigentümers .....	13
<b>IV</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>13</b>
1	Bodenbelastungen.....	13
2	Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer.....	13
3	Energiegewinnung .....	14
4	Geotechnik.....	14
5	Private Erschließung .....	15
6	Maßnahmen zum Artenschutz .....	15
	<b>Aufstellung:</b> .....	<b>16</b>

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,

### 1 Art der baulichen Nutzung

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

#### **Baugebiete**

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

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

4

**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:

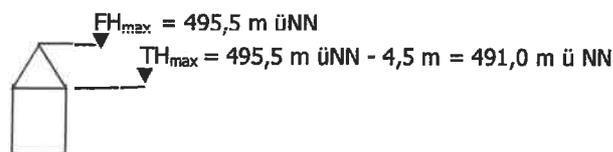
- a) Die festgesetzte Grundflächenzahl im WB 2 nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO kann ausnahmsweise um 0,2 auf 0,8 erhöht werden, sofern die Gebäude innerhalb der im Plan gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- b) Eine Überschreitung der als Obergrenze festgesetzten Grundflächenzahl 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:

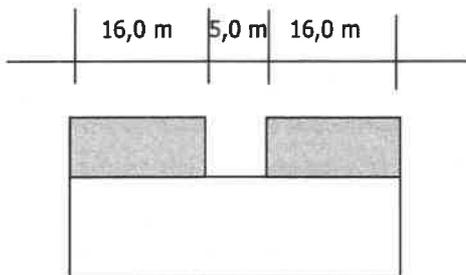
Die festgesetzte Firsthöhe darf ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden, wenn die erforderliche Geschosshöhe des Erdgeschosses infolge einer gewerblichen Nutzung höher als 2,8 m ausgeführt werden muss.

### 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.

Nebenanlagen bis 20 m<sup>3</sup> sind auch außerhalb des Baufensters zulässig, solange diese direkt an Bauwerke angrenzen (Ergänzung entsprechend Gemeinderatsbeschluss vom 28.01.2020).

## 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.

## 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 Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

### 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 m und zum Hauptfirst von mindestens 0,50 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 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen (Geh- und Fahrrechte) sind tote Einfriedungen (Mauern) unzulässig. Es sind nur lebende Einfriedungen bis 1,5 m Höhe und darin einbezogen Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,5 m Höhe zulässig.
- Die Höhe von selbständigen Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern ist auf max. 1 m Höhe beschränkt.

### 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.

### 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. Bei der erforderlichen Anzahl der Stellplätze ist auf eine volle Anzahl aufzurunden.

### 7 Ordnungswidrigkeiten

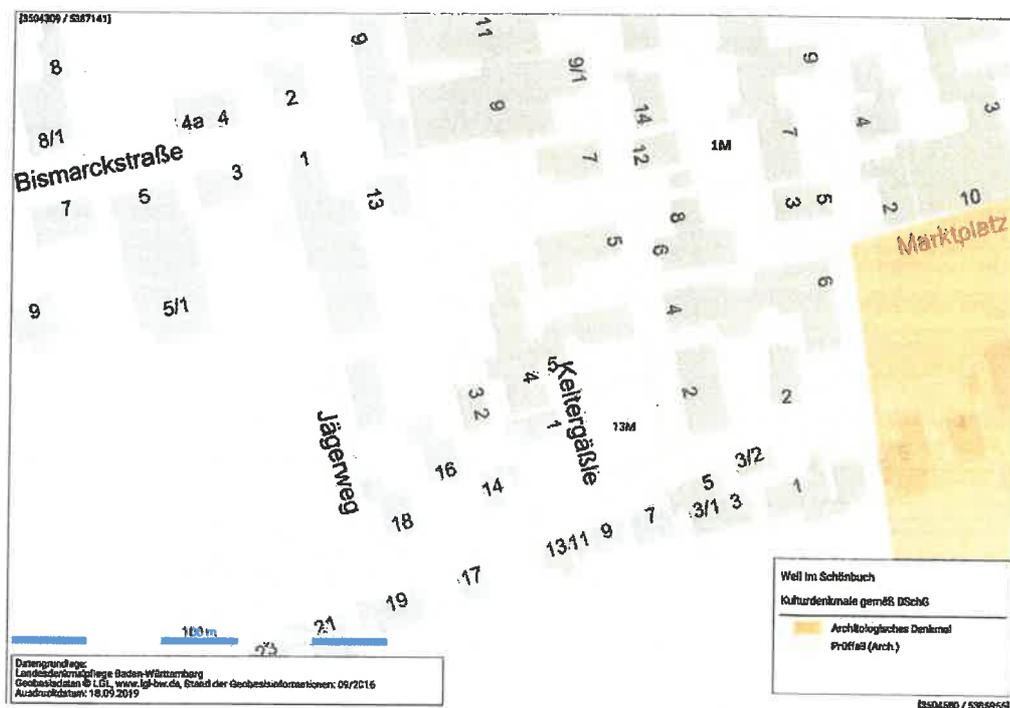
(§ 75 LBO)

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 (§ 2 und 20 DSchG)

Der Geltungsbereich der Planung umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher Ortsbereich Weil im Schönbuch“ (Prüffall, 1M) sowie die Verdachtsfläche „Abgegangene Kelter“ (Prüffall, 13M). Innerhalb der ausgewiesenen Prüffallflächen sind grundsätzlich archäologische Zeugnisse zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Weil im Schönbuch sowie hier auch der ehemals in diesem Bereich gelegenen Kelter, denen ggf. die Eigenschaft von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen kann, nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.



Geplante Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Areale bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Je nach Art und Umfang baulicher Maßnahmen können archäologische (Vor-)untersuchungen und ggf. Ausgrabungen erforderlich werden, die gegebenenfalls vom Vorhabenträger zu finanzieren sind. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst im Einzelfall anhand konkreter Angaben und Materialien zum Planvorhaben erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zur Planung auch die vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.

Die Archäologischen Denkmalpflege, Frau Dr. Dorothee Brenner ([dorothee.brenner@rps.bwl.de](mailto:dorothee.brenner@rps.bwl.de)) ist deshalb vor Baumaßnahmen frühzeitig zu beteiligen.

Zudem können beim Vollzug der Planung 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.

12

---

## 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.

## IV Hinweise

### 1 Bodenbelastungen

Im Planungsgebiet befinden sich folgende im Bodenschutz und Altlastenkataster erfasste Flächen (Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan):

Flächen-Nr. 3285, "AS Bahnhofstr. 18 Chem. Reinigung Wilhelm", Flst.-Nr. 143/7; Bewertung: B  
Anhaltspunkte derzeit keine Exposition.

Flächen-Nr.: 5429, " AS Bismarckstraße 1", Flst.-Nr. 143/4; Bewertung: B Entsorgungsrelevanz.

### 2 Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer

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.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bauwerke bzw. Bauwerksteile unter einem im Einzelfall festzulegenden Bemessungswasserspiegel sind wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen.

Es wird empfohlen, im Vorfeld bauwerksbezogene hydrogeologische Gutachten erstellen zu lassen.

Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, damit keine dauernde Entnahme von Grund- oder Schichtwasser erfolgt (Grundwasserschutz + Vermeidung von Fremdwasser in der Kläranlage).

### 3 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.

### 4 Geotechnik

14

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Angulatensandstein-Formation (Unterjura), welche im nördlichen Randbereich des Plangebietes von quartärem Lösslehm mit einer zu erwartenden Mächtigkeit im Dezimeter- bis Meterbereich überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Lösslehm ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 5 Private Erschließung

Die im Lageplan dargestellte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müssen zur Sicherung der Erschließung öffentlich-rechtlich per Baulast rechtzeitig vor dem Baugenehmigungsverfahren gesichert werden. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung ist Grundlage für die Bewertung als Baugrundstück (siehe § 30 BauGB; § 4 LBO).

## 6 Maßnahmen zum Artenschutz

Folgende Maßnahmen werden entsprechend der Stellungnahme zum besonderen Artenschutz der HPC AG, Rottweil, vom 7. Juli 2019 erforderlich:

Bei Abriss Scheune Flurstück 143/6, Scheunenanbau Flurstück 143/8:

- Abriss außerhalb der Brutzeit von Vögeln/Aktivitätszeit von Fledermäusen (d. h. im Zeitraum Oktober bis Februar)
- Als Ausgleich entfallender Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sollten vorsorglich zwei Fledermauskästen, an Gebäuden im Umfeld angebracht werden. Um unmittelbar wirksam zu sein, sollten die Kästen vor Beginn der auf den Abriss folgenden Vegetationsperiode aufgehängt werden.
- Als Ausgleich entfallender Nistmöglichkeiten sollten vorsorglich zwei Nistkästen für den Rotschwanz, an Gebäuden im Umfeld angebracht werden. Um unmittelbar wirksam zu sein, sollten die Kästen vor Beginn der auf den Abriss folgenden Brutperiode aufgehängt werden.

15

Bei Abriss Gebäude Flurstück 143/4, 144/8 und 5013/2:

- Vor dem Abriss muss eine Kontrolle der Gebäude auf Fledermäuse (z. T. Fensterläden) und aktuell vorhandene Gebäudebrüter erfolgen. Abhängig vom Ergebnis der Kontrolle sind ggf. Ersatzquartiere/Nistkästen notwendig.

Bei Rodung Bäume Flurstück 143/2, 143/3, 143/5, 143/6 und 5013/2:

- Rodung außerhalb der Brutzeit von Vögeln/Aktivitätszeit von Fledermäusen (d. h. im Zeitraum Oktober bis Februar)
- Vor der Rodung der Obstbäume auf Flurstück 143/2, 143/5 und 5013/2 sollten die Bäume auf Höhlen kontrolliert werden. Bei Höhlen sind Ersatzquartiere für Fledermäuse bzw. Nistkästen für Vögel erforderlich. Die Höhlen sollten auf Mulm (Totholzkäfer) überprüft werden.

Hinweis: Die verwilderten Freiflächen auf Flurstück 144/3, 144/11 und 144/12 bieten Habitatpotenzial für die Zauneidechse. Die Flurstücke werden augenscheinlich teilweise von der benachbarten Baustelle beansprucht. Falls dort bauliche Maßnahmen vorgesehen sind, sollte das Habitatpotenzial für die Zauneidechse, vor dem Hintergrund der dann aktuellen Situation (ggf. Abschluss der Baustelle), nochmals überprüft werden.

## 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 \_\_\_\_.

16

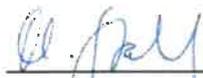
---

Wolfgang Lahl, Bürgermeister

## Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 30.03.2020



---

Margarethe Stahl

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

Begründung, Stand 30.03.2020

# 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 30.03.2020

## Inhalt

<b>A. Planungsvorhaben .....</b>	<b>4</b>
1. Anlass und Erfordernis der Planung.....	4
2. Ziele der Planung.....	5
3. Übergeordnete Planungen.....	5
3.1 Regionalplan.....	5
3.2 Flächennutzungsplan .....	6
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
7. Umweltbelange .....	9
7.1 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes .....	9
7.2 Klima .....	10
7.3 Immissionsschutz .....	11
<b>B. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
1. Art der baulichen Nutzung.....	13
2. Maß der baulichen Nutzung .....	13
2.1 Grundflächenzahl GRZ.....	13
2.2 Höhe der baulichen Anlagen .....	13
3. Bauweise .....	14
4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
5. Stellung der baulichen Anlagen.....	14
6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	14
7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	14
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
9. Leitungsrechte .....	15
10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .....	15
11. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	15
12. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers .....	15
<b>C. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>16</b>
1. Äußere Gestaltung der Anlagen.....	16
1.1 Dachform/-neigung.....	16
1.2 Dachdeckung.....	16
1.3 Dachaufbauten/-einschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster .....	16
2. Werbeanlagen.....	16
3. Einfriedungen.....	16
4. Außenantennen .....	16
5. Freileitungen .....	17
6. Stellplatzverpflichtung.....	17
<b>Aufstellung .....</b>	<b>17</b>

## 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 Beteiligungsrounds 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 Geschößwohnen, sowie Ein- bzw. Zweifamilienhausbau ermöglicht, planungsrechtlich zu sichern.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionalplan

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

5



Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Verband Region Stuttgart 2010

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan mit Datum vom 27.03.2006 weist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ in der Planung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB geändert und der Flächennutzungsplan ist dementsprechend nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

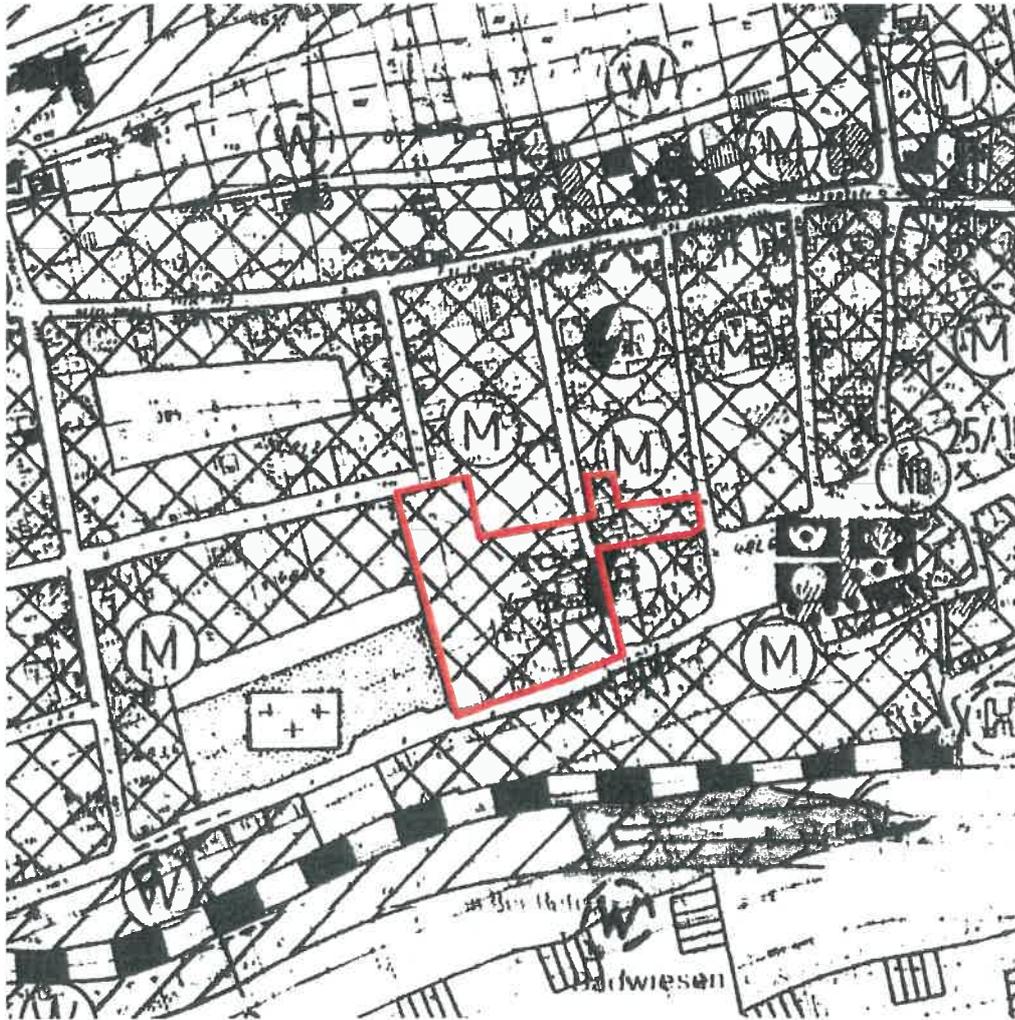


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil im Schönbuch,  
Inkraftgetreten 27.01.1995

## 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)

7

### 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 liegt 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:

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

## 7. Umweltbelange

### 7.1 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes

Von der HPC AG, Rottenburg wurde das Gebiet in Bezug auf den besonderen Artenschutz geprüft.

Laut Gutachter fand dazu am 05.06.2019 eine detaillierte Begehung des Gebiets statt. Hierbei wurde das Äußere und Innere der Gebäude begutachtet soweit dies möglich war. Einige Gebäude, vor allem die im westlichen Teil des Gebiets liegenden Werkstattgebäude, waren nicht zugänglich und konnten von den Gutachtern nicht begutachtet werden.

9

Die Gutachter stellen in ihrem Bericht vom 2. Juli 2019 das Ergebnis ihrer Untersuchung wie folgt dar:

„Auf einigen Flurstücken sind neuere Gebäude vorhanden, die keinen Veränderungsbedarf erkennen lassen. Im Südosten befindet sich ein Parkplatz, an diesen schließt sich eine Baustelle an. Auch diese Bereiche des Plangebiets werden voraussichtlich nicht weiter bebaut. Am westlichen Rand sowie im zentralen Bereich des Gebiets liegen Flurstücke, die ältere Wohngebäude, Werkstattgebäude, Scheunen und Schuppen aufweisen; die Freiflächen dieser Grundstücke werden teilweise als Obstwiesen bewirtschaftet. In diesen Bereichen sind Veränderungen vorstellbar. Die Gebäude weisen teilweise ein Habitatpotenzial für Fledermäuse und Gebäudebrüter auf, die Bäume können Vögeln als Nistplatz und teilweise auch Fledermäusen als Quartier dienen. Eine kleinere, zentral liegende Brachfläche ist zumindest temporär als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet. Für die Flurstücke, auf denen ein Veränderungsbedarf absehbar ist, wurden auf Grundlage der dort vorhandenen Habitatstrukturen Maßnahmenvorschläge zusammengestellt, mit denen sich ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote, bezogen auf die genannten Tierarten bzw. -gruppen, vermeiden lassen. Zusammenfassend wird empfohlen:

Bei Abriss Scheune Flurstück 143/6, Scheunenbau Flurstück 143/8:

- Abriss außerhalb der Brutzeit von Vögeln/Aktivitätszeit von Fledermäusen (d. h. im Zeitraum Oktober bis Februar)
- Als Ausgleich entfallender Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sollten vorsorglich zwei Fledermauskästen, an Gebäuden im Umfeld angebracht werden. Um unmittelbar wirksam zu sein, sollten die Kästen vor Beginn der auf den Abriss folgenden Vegetationsperiode aufgehängt werden.
- Als Ausgleich entfallender Nistmöglichkeiten sollten vorsorglich zwei Nistkästen für den Rot-schwanz, an Gebäuden im Umfeld angebracht werden. Um unmittelbar wirksam zu sein, sollten die Kästen vor Beginn der auf den Abriss folgenden Brutperiode aufgehängt werden.

Bei Abriss Gebäude Flurstück 143/4, 144/8 und 5013/2:

- Vor dem Abriss muss eine Kontrolle der Gebäude auf Fledermäuse (z. T. Fensterläden) und aktuell vorhandene Gebäudebrüter erfolgen. Abhängig vom Ergebnis der Kontrolle sind ggf. Ersatzquartiere/Nistkästen notwendig.

Bei Rodung Bäume Flurstück 143/2, 143/3, 143/5, 143/6 und 5013/2:

- Rodung außerhalb der Brutzeit von Vögeln/Aktivitätszeit von Fledermäusen (d. h. im Zeitraum Oktober bis Februar)
- Vor der Rodung der Obstbäume auf Flurstück 143/2, 143/5 und 5013/2 sollten die Bäume auf Höhlen kontrolliert werden. Bei Höhlen sind Ersatzquartiere für Fledermäuse bzw. Nistkästen für Vögel erforderlich. Die Höhlen sollten auf Mulm (Totholzkäfer) überprüft werden.

10

---

Hinweis:

Die verwilderten Freiflächen auf Flurstück 144/3, 144/11 und 144/12 bieten Habitatpotenzial für die Zauneidechse. Die Flurstücke werden augenscheinlich teilweise von der benachbarten Baustelle beansprucht. Falls dort bauliche Maßnahmen vorgesehen sind, sollte das Habitatpotenzial für die Zauneidechse, vor dem Hintergrund der dann aktuellen Situation (ggf. Abschluss der Baustelle), nochmals überprüft werden.“

## 7.2 Klima

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen bereits bebauten Ortskern, der maßstäblich nachverdichtet werden soll ohne dass weitere Flächen der freien Landschaft versiegelt werden. Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Hauptstraße / See“. Durch die als Sanierungsziel geplante Neuordnung und die damit verbundenen Neubauten und Gebäudesanierungen wird eine Verbesserung der Gebäudesubstanz in Bezug auf die Energieeffizienz erreicht, welche durch das Landessanierungsprogramm gefördert wird und maßgeblich zur Verbesserung des Kleinklimas in der Ortsmitte beiträgt.

### 7.3 Immissionsschutz

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bestehendes Wohngebiet.

Im Plangebiet liegt auf dem Flurstück 143/4 eine KFZ - Werkstatt, welche im Rahmen der Neuordnung des Gebietes und der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Hauptstraße / See“ aufgegeben und durch ein Wohngebäude ersetzt werden wird. Bereits heute muss der Nutzer die umgebende schutzbedürftige Wohnbebauung bei der Ausübung seiner Tätigkeit berücksichtigen.



Abbildung 6: Foto mit Blick auf die KFZ - Werkstatt in "zweiter Reihe" von der Bahnhofstraße

11

Hinter der südlichen Wohnbebauung entlang des Plangebietes verläuft in ca. 40 m Entfernung zum Plangebiet die Bahnlinie. Die Bahnlinie verläuft im Tal rund 10 m tiefer wie das Plangebiet.

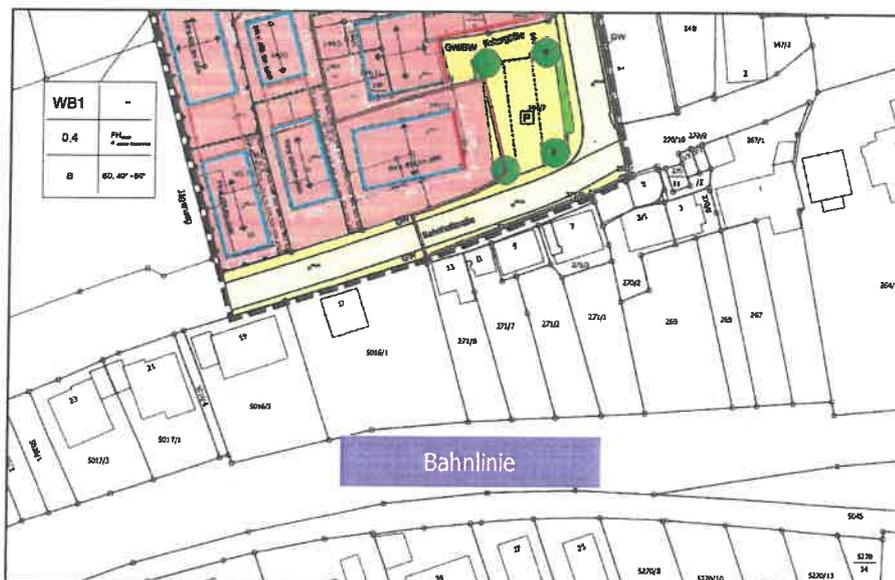


Abbildung 7: Lageplan Bahnlinie



Abbildung 8: Foto mit Blick auf die Bahnlinie südlich des Plangebietes

Die südlich verlaufende Bahnlinie liegt im Einschnitt und hinter einer an das Plangebiet anschließenden Wohnbebauung, weshalb nicht befürchtet werden muss, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die Zumutbarkeitsgrenze gemäß der Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Zusätzliche Festsetzungen sind nicht zuletzt auch deshalb nicht erforderlich, da die aktuelle DIN 4109 unmittelbar für das Baugenehmigungsverfahren gilt.

Die genannten Gründe werden in die Begründung aufgenommen was einer überschlägigen Betrachtung entspricht. Weitere Unterlagen sind nicht zu erstellen.

## 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.

13

#### 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.

14

### 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 Böden, 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.

15

## 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.

16

### 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

17

Weil im Schönbuch, den \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Wolfgang Lahl, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 30.03.2020

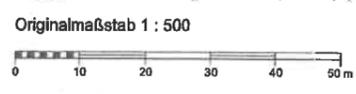


\_\_\_\_\_  
Margarethe Stahl



WB1	-
0,4	FH <sub>max</sub> = 10m über GDN
a	SD, 40° - 50°

WB2	-
0,6	FH <sub>max</sub> = 10m über GDN
a	SD, 40° - 50°



### Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften  
Fläche = 9.608,681 m<sup>2</sup>

**Füllschema der Nutzungsschablone**

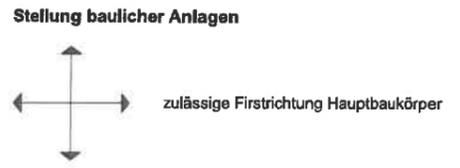
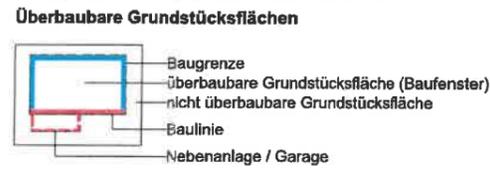
Baugebiet	Anzahl Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	max. Firsthöhe
Bauweise	Dachform / Dachneigung

### Art der Baulichen Nutzung (Baugebiete)

**WB** Besonderes Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

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



### Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

	Erschließungsstraße: Fahrbahn mit Straßenachse
GW / BW	Gehweg (GW), befahrbarer Weg (BW)
	Öffentliche Parkierungsfläche

### Öffentliche Grünflächen

- Verkehrsgrün
- Pflanzbindung
- Pflanzgebot

### Allgemeine Planzeichen

- 480,52 gemessene Höhen ü. NN
- kleiner gleich (Höchstmaß)

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

**Abgrenzungen**

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

**Sonstige Planzeichen**

geplante Flurstücksgrenze (unverbindlich)

**Plangrundlage**

Bestehende Grundstücksgrenze (Kataster)

326/1 Flurstücknummer

bestehende Gebäude mit Hausnummer

**Hinweise**

Archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher Ortsbereich Weil im Schönbuch“ (Prüfall, 1M) sowie die Verdachtsfläche „Abgegangene Keller“ (Prüfall, 13M). (siehe Textteil Ziffer III, 1)

Im Planungsgebiet befinden sich folgende im Bodenschutz und Altlastenkataster erfasste Flächen (siehe Textteil Ziffer IV, 1):

Flächen-Nr. 3285, "AS Bahnhofstr. 18 Chem. Reinigung Wilhelm", Flst.-Nr. 143/7; Bewertung: B Anhaltspunkte derzeit keine Exposition.

Flächen-Nr.: 5429, "AS Bismarckstraße 1", Flst.-Nr. 143/4; Bewertung: B Entsorgungsrelevanz.

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
Landkreis Böblingen

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

Verfahren:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 16.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	am 22.08.2019
Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 22.08.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	am 22.08.2019
Öffentliche Auslegung	vom 02.09.2019 bis 30.09.2019
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 28.01.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	am 30.01.2020
Öffentliche Auslegung	vom 10.02.2020 bis 10.03.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am
In Kraft treten durch Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am

Ausfertigung:  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu erlassenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Hochbauverwaltung maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Weil im Schönbuch, den \_\_\_\_\_

Wolfgang Lahl, Bürgermeister

Bearbeitung:

**KE**  
LBSW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Eisner-Straße 31 30.03.2020  
70174 Stuttgart  
Telefon 0711 / 6454-0  
Telefax 0711 / 6454-100

Margarethe Stahl