

Gemeinde Weil im Schönbuch

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Seegärten III“

Vorentwurf



Textteil, Stand 26.04.2022

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Seegärten III“

Auftraggeber:

Gemeinde Weil im Schönbuch

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Erik Keilbach

Margarethe Stahl

Stuttgart, den 26.04.2022

Inhalt

A.	Rechtsgrundlagen	5
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.	Art der baulichen Nutzung.....	5
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	5
1.2	Fläche für Gemeinbedarf (GB 1, GB 2).....	6
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.1	Grundflächenzahl GRZ.....	6
2.2	Vollgeschosse.....	6
2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	6
2.4	Bezugshöhen (BZH).....	6
2.5	Maximale Gebäudehöhe (GHmax).....	7
3.	Bauweise.....	7
4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	7
6.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	8
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	8
9.	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	8
B.	Örtliche Bauvorschriften	9
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	9
1.1	Dachform/-neigung.....	9
1.2	Dachdeckung.....	9
1.3	Dachaufbauten/-einschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster.....	9
2.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	10
2.1	Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern.....	10
3.	Werbeanlagen.....	10
4.	Außenantennen.....	10
5.	Freileitungen.....	10
6.	Stellplatzverpflichtung.....	10
7.	Ordnungswidrigkeiten.....	11
C.	Nachrichtliche Übernahme	11
1	Denkmalschutz Bodenfunde.....	11
2	Nachbarrechtsgesetz.....	11
3	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz (WHG).....	11
4	Bodenschutz.....	12
5	Pflichten des Eigentümers.....	12
D	Hinweise	12
1	Kampfmittel.....	12
2	Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer.....	14

3	Energiegewinnung	14
4	Private Erschließung	14
5	Maßnahmen zum Artenschutz	14
E.	Aufstellung	15

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung – BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.).

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.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

(§ 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO)

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

(§ 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

(§ 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf (GB 1, GB 2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

GB 1: Fläche für Gemeinbedarf: Kulturelle Zwecke.

- zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, die kulturellen Zwecken dienen (Bürgerhaus)

GB 2: Fläche für Gemeinbedarf: Soziale Zwecke.

- zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen (Service Wohnen)

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- Maximale Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

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

Maximale Grundflächenzahl (GRZ):

WA: 0,4

GB 1: *wird bis zur Entwurfsoffenlage entsprechend dem Wettbewerbsergebnis „Bürgerhaus“ festgelegt.*

GB 2: 0,7

6

2.2 Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

2.4 Bezugshöhen (BZH)

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine im Plan festgesetzte Bezugshöhe über NN bezogen.

Reicht ein Gebäude über mehrere festgesetzte Bezugshöhen, so wird die Bezugshöhe als Interpolation der Bezugshöhen am Gebäudemittelpunkt festgesetzt.

2.5 Maximale Gebäudehöhe (GH_{max})

GH_{max} = maximal zulässige Gebäudehöhe.

Die maximale Gebäudehöhe ist als höchster Punkt des Gebäudes über der Bezugshöhe festgelegt. Beim geneigten Dach (Pult- und Satteldach) Oberkante First und beim Flachdach Oberkante Attika. Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch technisch erforderliche Aufbauten (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

3. Bauweise

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

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- o = offene Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
- E, D = Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Baugrenzen.

7

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

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

Nebenanlagen:

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Pro Grundstück ist jeweils nur eine hochbauliche Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese darf eine maximale Größe von 15 m³ Brutto-Rauminhalt, einschl. Vordach oder überdachter Terrasse nicht überschreiten.

Garagen, Carports und Stellplätze:

- In den Gemeinbedarfsflächen (GB 1 und GB 2) sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Gehweg

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (z. B. Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigem, versickerungsfähigem Pflaster anzulegen.
- Die Dachflächen von Flach- und Pultdächern bis 15° sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss dabei >12 cm betragen.
- Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planeinschrieb:

GR / FR: Geh-/ Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

LR: Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

8

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung(PfB) – Bestandsbäume

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume (siehe Planeintrag) sind zu erhalten, während der Bauphase nach dem Stand der Technik (gem. RAS LP 4 oder FLL RL, DIN 18920) zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung eines festgesetzten Baumes (Erhaltung) ist im folgenden Herbst/ Winter als Ersatz ein gleichwertiger Laubbaum anzupflanzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage: §§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 358), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40).

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform/-neigung

Siehe Planeinschrieb.

WA: Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30° - 45°

GB 1: *wird bis zur Entwurfsoffenlage entsprechend dem Wettbewerbsergebnis „Bürgerhaus“ festgelegt.*

GB 2: Flachdach

1.2 Dachdeckung

Bei den Satteldächern ist nur Ziegelerdeckung 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 bei Satteldächern im WA

- Die Länge der Summe aller Dachgauben 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 im WA 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. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern

Zulässig sind offene Einfriedungen (z. B. Zäune aus Maschendraht) und Hecken.

3. 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.

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)

Allgemeines Wohngebiet:

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.

GB 2:

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen (Service Wohnen) nach § 37 Abs. 1 LBO wird dahingehend vorgeschrieben, dass ihre Anzahl auf mindestens 0,6 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.

C. Nachrichtliche Übernahme

1 Denkmalschutz Bodenfunde (§ 2 und 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)

11

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.

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.

D Hinweise

1 Kampfmittel

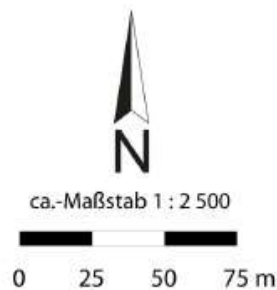
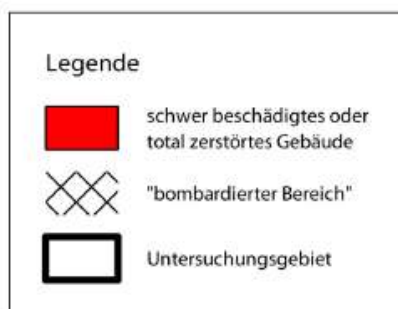
Zur Überprüfung einer möglichen Kampfmittelbelastung wurde durch die LBA Luftbildauswertung GmbH eine Luftbildauswertung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Ein Teil des Untersuchungsgebiets ist aufgrund der Interpretationsbefunde der Luftbildauswertung möglicherweise mit Kampfmitteln belastet. Da erfahrungsgemäß etwa 8 bis 15 % aller abgeworfenen Sprengbomben nicht explodierten, kann aus oben dargestellten Gründen nicht ausgeschlossen werden, dass in einem Teilbereich des Untersuchungsgebiets, der als „bombardierter Bereich“ zu bezeichnen ist (siehe Abbildung = kreuzschraffierte Fläche), noch Sprengbomben-Blindgänger oder

andere Kampfmittel vorhanden sind. Daher ist für diesen kreuzschraffierten Anteil des Untersuchungsgebiets eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen durchzuführen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden. In den Bereichen des Untersuchungsgebiets, die außerhalb des „bombardierten Bereichs“ liegen, können die Untersuchungs- und Bauarbeiten ohne weitere Auflagen in Bezug auf Kampfmittel durchgeführt werden.



Untersuchungsgebiet (fett umgrenzt) und Ergebnisse der Luftbildauswertung, neueres Luftbild.



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 - recht-zeitig 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.

14

4 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).

5 Maßnahmen zum Artenschutz

Können erst nach Vorliegen des Umweltberichts ergänzt werden

E. 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 __.__.____

15

Wolfgang Lahl, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den xx.xx.2022

Margarethe Stahl