

Gemeinde Weil im Schönbuch

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Seegärten III“

Textteil, Stand 06.10.2023

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

Erik Keilbach

Margarethe Stahl

Claudio Miracapillo

Stuttgart, den 06.10.2023

## Inhalt

<b>A.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
1.	Art der baulichen Nutzung.....	5
1.1	Urbanes Gebiet (MU) .....	5
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) .....	6
3.	Bauweise.....	7
4.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	7
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	7
6.	Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung .....	8
7.	Öffentliche Grünflächen .....	8
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	9
10.	Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm.....	10
11.	Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	10
12.	Natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen .....	11
<b>B.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>12</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	12
1.1	Dachform/-neigung.....	12
1.2	Dachdeckung.....	12
1.3	Dachaufbauten/-einschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster.....	12
2.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	13
3.	Werbeanlagen.....	13
4.	Außenantennen.....	13
5.	Freileitungen.....	14
6.	Stellplatzverpflichtung.....	14
7.	Ordnungswidrigkeiten.....	14
<b>C.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> .....	<b>14</b>
1	Denkmalschutz Bodenfunde.....	14
2	Nachbarrechtsgesetz .....	14
3	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz (WHG).....	15
4	Bodenschutz .....	15
5	Pflichten des Eigentümers .....	15
<b>D</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>16</b>
1	Kampfmittel.....	16

2	Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer .....	17
3	Private Erschließung .....	17
4	Altlasten .....	17
5	Geotechnik .....	18
6	Maßnahmen zum Artenschutz .....	18
7	Richtfunkstrecke .....	18
8	Hinweise der Polizeidirektion Böblingen.....	19
<b>E.</b>	<b>Aufstellung</b> .....	<b>21</b>

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), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

**Baunutzungsverordnung – BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90** - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

#### 1.1 Urbanes Gebiet (MU 1, MU 2 und MU 3)

(§ 6a BauNVO)

#### Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude.

#### Unzulässig sind

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe.

## 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)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert.

Siehe Einschriebe in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Urbanes Gebiet MU 1: 0,7

Urbanes Gebiet MU 2: 0,4

Urbanes Gebiet MU 3: 0,4

Im Gebiet mit der Kennzeichnung MU 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

### 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 Höhenfestsetzungen (Höhe der baulichen Anlagen) sind auf eine im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzte Bezugshöhe (BZH) in Metern über NN bezogen. Reicht ein Gebäude über mehrere festgesetzte Bezugshöhen, so wird die Bezugshöhe als Interpolation der Bezugshöhen am Gebäudemittelpunkt festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann hiervon abweichen.

### 2.5 Maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>)

GH<sub>max</sub> = maximal zulässige Gebäudehöhe.

Die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) ist als höchster Punkt des Gebäudes über der Bezugshöhe (BZH) festgelegt. Beim geneigten Dach (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) sowie durch Anlagen zur Energieversorgung (z.B. zur Nutzung der Sonnenenergie etc.) um bis zu 1,5 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.

a = abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise ohne Längenschränkung.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Gebäudeteilen (z.B. Balkonen, Treppenhäuser, Vorbauten (Erker), etc.) bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 5,00 m allgemein zulässig, soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.

Im urbanen Gebiet MU 1 ist eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit Außentreppen bis zu einer Tiefe von 1,2 m und einer Breite von maximale 10,0 m zulässig, soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.

Im urbanen Gebiet MU 3 ist eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von maximale 15,0 m zulässig, soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.

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 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, einschl. Vordach oder überdachter Terrasse nicht überschreiten.

#### **Garagen, Carports, offene Stellplätze und Fahrradstellplätze:**

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (GA) zulässig.

- Mit Garagen ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Mit überdachten Stellplätzen (Carports) ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 1,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (ST) zulässig.
- Überdachte und offene Fahrradstellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

**Tiefgaragen:**

- Tiefgaragen und ihre Ein- und Ausfahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (TG) mit einem zulässig.

## 6. Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung

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

Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in die Planzeichnung. Die Aufteilung der Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung ist unverbindlich.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parken“ sind Ladeinfrastrukturen in Form von Ladesäulen für elektrisch betriebene Fahrzeuge zulässig

8

---

## 7. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen (öGr) sind als Grünflächen, entsprechend ihrer Zweckbestimmung, herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

**Öffentliche Grünfläche (öGR) - Zweckbestimmung: Parkanlage und Spielplatz**

Öffentliche Grünanlage mit Wegen, Plätzen, befestigten Sitzbereichen sowie ein öffentlicher Spielplatz für unterschiedliche Altersgruppen mit entsprechender Ausstattung.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis:

Auf den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung, mit integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanz, Büro HPC AG vom 20.06.2023 wird verwiesen.



### **Versickerungsfähige Beläge**

Garagenvorplätze, oberirdische Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der privaten Baugrundstücke (z. B. Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigem, versickerungsfähigem Pflaster anzulegen.

### **Dachbegrünung**

Die Dachflächen der obersten Geschosse von Gebäuden von Flach- und Pultdächern bis 15° sind zu mindestens 70 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss dabei mindestens 12 cm betragen.

### **Dacheindeckungen**

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

### **Maßnahmen für den Artenschutz (CEF-Maßnahmen) als Ausgleich**

Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro HPC AG vom 12.04.2021 wird hingewiesen. Als Ersatz für die entfallenden Höhlen-/Spaltenbäume sind Nistkästen an Gebäuden und verbleibenden Bäumen im Plangebiet bzw. dem Umfeld anzubringen:

- 16 Fledermausquartiere (Gebäude: Spaltenquartiere; Bäume: Fledermausrundkästen)
- Zwei Vogelnistkästen Ø 26 mm
- Zwei Vogelnistkästen Ø 32 mm
- Vier Starenhöhlen Ø 45 mm

Die Ersatzkästen müssen vor Beginn der auf die Rodungsarbeiten folgenden Vegetationsperiode angebracht werden. Das Anbringen ist über ein Monitoring zu dokumentieren.

## **9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Die mit GR/LR/FR1/FR2 bezeichneten Flächen sind wie folgt zu belasten:

GR: Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

LR: Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

FR1: Fahrrecht zugunsten des Anlieger/Angrenzer (Flurstück Nr. 74).

FR2: Fahrrecht zu Gunsten von Rettungsdiensten und Feuerwehr.

## 10. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Hinweis:

Auf die schalltechnische Untersuchung, Büro Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 4. Mai 2023 wird verwiesen. In Anlage 4 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 dargestellt.

Aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind innerhalb des Geltungsbereichs bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten für schutzbedürftige Räume ausreichend vor Außenlärm zu schützen.

Die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden (erforderlicher passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

10

---

### **Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken**

Die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken im MU 1 und MU2 sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten. Steinschüttungen bzw. „Schottergärten“ auf den privaten Freiflächen sind nicht zulässig.

Die Freiflächen auf dem privaten Baugrundstück im MU 3 sind als artenreiche Blühwiese zu erhalten bzw. neu anzulegen.

### **Pflanzgebot von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken**

Auf den Baugrundstücken in den urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 sind je 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und klimaangepasster Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang mind. 18/20 cm). Die zu erhaltenden Bäume (Pflanzbindung (PfB) – Bestandsbäume) auf dem jeweiligen Baugrundstück werden angerechnet. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **Pflanzgebot von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen**

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind heimische und klimaangepasste Laubbäume zu pflanzen (Stammumfang mind. 18/20 cm) und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind zulässig soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

### **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 heimischer und klimaangepasster Laubbaum anzupflanzen (Stammumfang mind. 18/20 cm).

### **Erhalt der Begrünung und Gehölzen**

Die vorhandenen Gehölzbestände und Begrünung auf den im zeichnerischen Teil mit der Pflanzbindung gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind in Qualität und Charakter als baumbestander Grünbereich zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen**

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche mit einer Erdüberdeckung im Mittel von mindestens 50 cm zu versehen und zu begrünen. Dazu ist das anstehende Bodenmaterial zu verwenden. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Hofflächen und Wege ausgenommen. Eine konstruktiv bedingte geringere Überdeckung in den Randbereichen ist zulässig. Wände von aus der Erde ragenden Tiefgaragen, sind mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche mit Erde anzuschütten oder mit Naturstein zu verblenden oder mit einer rankenden Bepflanzung, mit oder ohne Rankhilfe zu begrünen.

## **12. Natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB)

### Hinweis:

Das Gesamtdefizit des durch den Bebauungsplan „Seegärten III“ entstehenden Eingriffs beträgt 136.196 Ökopunkte.

Die Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Seegärten III“ werden innerhalb des Geltungsbereichs (Ziffer 11) in Form von Ausgleichsmaßnahmen sowie einer Abbuchung von Ökopunkten über das Ökokonto der Gemeinde Weil im Schönbuch gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB den festgesetzt. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Bezeichnung) sind den Baugrundstücken der urbanen Gebiete (MU 1 bis MU 3) innerhalb des Plangebiets zugeordnet. Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

### **Ausgleichsmaßnahme - Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Weil im Schönbuch**

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von **134.908** Ökopunkten wird über das Ökokonto der Gemeinde Weil im Schönbuch ausgeglichen und der Maßnahme 8 „Waldrefugien“ zugeordnet.

## B. Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen:

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO** - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 41).

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform/-neigung

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

MU 1 und 3: Flachdach

MU 2: Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30° - 45°

#### 1.2 Dachdeckung

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

12

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

##### Dachaufbauten bei Satteldächern im MU 2

- 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 MU 2 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.

##### Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/ Anlagen zur Energieversorgung

- Bei Flachdächern:  
Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige Anlagen zur Energieversorgung (z.B. im Zusammenhang mit Wärmepumpen) die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 1,50 m überragen. Sie müssen gegenüber der Außen-

kante der Außenwände des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden. Solaranlagen sind flachgeneigt (max. 15°) und aufgeständert über der festgesetzten Dachbegrünung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

- Bei Satteldächern:  
Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachfläche liegende Sonnenkollektoren zulässig.

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und entlang der Nachbargrenzen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, auch mit innenliegendem Drahtzaun, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m (bezogen auf das fertiggestellte Gelände) zulässig. Zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen muss mit diesen Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.
- Stützmauern/ Stützkonstruktionen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind lediglich bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß zur öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche.
- Stützmauern/ Stützkonstruktionen zu privaten Nachbargrundstücken sind lediglich bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß zum privaten Nachbargrundstück.

13

---

## 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 bzw. unterhalb der Attika angebracht oder erstellt werden.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- Als freistehende Werbeanlagen sind im MU 1 eine Werbetele mit einer maximalen Höhe von 2,5 m und einer maximalen Breite von 1,0 m sowie maximal 3 Fahnen mit einer maximalen Höhe von je 6,0 m 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.

## 5 Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

## 6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Urbanes Gebiet (MU 1):

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.

Urbanes Gebiet (MU 2) :

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.

14

---

# 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)

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, LBodSchAG und LKreiWiG)

Auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG § 3 - Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen Abs. 3 in Baugebieten und bei Bauvorhaben - wird hingewiesen. Durch planerische Maßnahmen und Erdmassenausgleich ist anfallender Bodenaushub zu vermeiden. Einer Verwertung von geeignetem Bodenmaterial vor Ort ist Vorrang zu geben. Ein Erdmassenausgleich ist unter Berücksichtigung des Erhalts der Bodenfunktionen im Bereich von Vegetationsflächen anzustreben.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323, eingesehen werden.

Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Eignung, getrennt nach humosem Oberboden, steinfreiem kulturfähigem Unterboden, Untergrundmaterial zu entnehmen, zu lagern und zu verwerten.

Humoser Oberboden ist zu Baubeginn in der anstehenden Mächtigkeit schonend abzutragen und in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung bis zur Wiederverwertung fachgerecht zwischenzulagern.

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

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass Bodenverdichtungen im Bereich künftiger Vegetationsflächen vermieden werden. Dennoch eingetretene Verdichtungen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Bodenlockerung und Ersteinssaat von tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten oder zumindest einer Gräsermischung mit mind. 30 % Bodenlockerungskräutern zu beseitigen, damit das Wasseraufnahmevermögen wiederhergestellt wird.

### 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

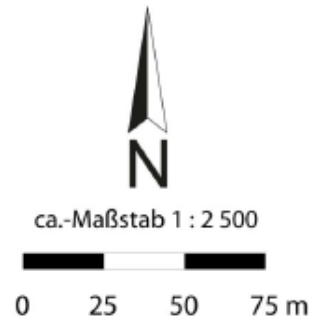
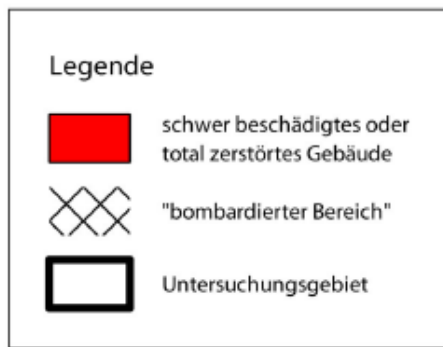
Zur Überprüfung einer möglichen Kampfmittelbelastung wurde durch die LBA Luftbildauswertung GmbH eine Luftbildauswertung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

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 „bombardierte 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).

17

## 3 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).

## 4 Altlasten

Im Osten, entlang der „Seesteige“, liegt der Bebauungsplan „Seegärten III“ geringfügig im Bereich der Altablagerung „AA Seewiesen“, BAK-Nummer 00773-000. Unmittelbar westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend liegt die Altablagerung „AA Seestraße“, BAK-Nummer 05170-000. Beide Altablagerungen sind mit Handlungsbedarf „B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Bei allen Eingriffen in den Untergrund ist mit entsorgungsrelevanten Verunreinigungen der Aushubmassen zu rechnen. Aushubmassen sind abfalltechnisch zu untersuchen und nach den abfallrechtlichen Bestimmungen fachgerecht zu verwerten bzw. entsorgen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, ist erforderlich.

Sollte bei den Baumaßnahmen optisch bzw. geruchlich auffälliges Material angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, mitzuteilen.

Grundsätzlich sind ggf. vorhandene Grundwassermessstellen im Bereich des Planungsgebietes zu erhalten bzw. zu ersetzen.

## 5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Angulatensandstein-Formation (Unterjura).

Darüber hinaus bilden örtlich anthropogene Ablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 6 Maßnahmen zum Artenschutz

### **Zeitraum für Rodungsarbeiten**

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. November bis einschließlich 28./ 29. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit von im Gebiet vorkommenden Vogelarten und der Aktivitätsphasen von im Gebiet vorkommenden Fledermausarten)

### **Vogelschutz**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind großflächige Fensterfronten für Vögel sichtbar zu machen. Dies kann durch die Verwendung geeigneter Fenstergläser oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen.

### **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für Außenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.

## 7 Richtfunkstrecke

Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG hindurch (siehe Abbildung). Geplante Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen zu beachten, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.



## 8 Hinweise der Polizeidirektion Böblingen

### **Verkehrspolizeiliche Belange**

Aus verkehrspolizeilicher Sicht geben wir insbesondere zum geplanten Anschluss an Verkehrsflächen folgende Hinweise:

Beengte Ein-/Ausfahrten, welche aus dem Fahrzeug heraus eine besondere Konzentration auf seitliche Abstände, Kurvenverläufe, Bordsteinkanten usw. erfordern, lenken den Fokus weg vom anderen Verkehrsgeschehen und erhöhen damit die Unfallgefahr.

Bauliche Sichthindernisse wie Gebäudekanten, Mauern und Zäune, aber auch Begrünungselemente wie Hecken und Stauden sowie Informationstafeln, künstlerische Gestaltungselemente etc. sollten jeweils so weit von der Ein-/Ausfahrt abgesetzt sein, dass insbesondere beim Ausfahren aus dem Areal in den Straßenraum kein blindes Hineintasten mit der Fahrzeugfront in den Gehweg oder die Fahrbahn erforderlich ist. Das einfahrende Fahrzeug wird sonst regelmäßig zum überraschend erscheinenden Hindernis für andere Verkehrsteilnehmende und damit zur Gefahrenquelle. Ein weites Sichtfeld aus allen erdenklichen Fahrbeziehungen heraus sollte angestrebt werden. Hierbei sollten auch bereits vorhandene Sichthindernisse im öffentlichen Raum wie Bäume, Parkstände, Verteilerkästen etc. mitberücksichtigt werden.

Ergänzende Hinweise:

Einmündungen sollten so gestaltet werden, dass diese eindeutig als solche erkennbar sind (kein abgesenkter Bordstein, keine Abgrenzung durch Pflastersteine). Fahrzeuglenker müssen bereits beim Annähern erkennen können, welche Vorfahrtsregel gilt, insbesondere bei nicht vorhandenen Verkehrszeichen.

Einmündungen und Straßenverlauf müssen so gestaltet werden, dass auch größere Fahrzeuge des Lieferverkehrs, Müllfahrzeuge, Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr der des DRKs diese befahren können.

### **Kriminalpräventive Belange**

#### Sicherheit durch Stadtgestaltung

„Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das Wohlbefinden eine große Bedeutung. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Daher kommt dem Erscheinungsbild im öffentlichen Raum der

Städte und Gemeinden und in den Siedlungen von Wohnungsgesellschaften ein hoher Stellenwert zu.“ (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“, 2005). Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.

### **Außenbereich Fußwege**

#### Orientierung und Sichtbarkeit

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Zugänge sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein. Zudem sollte in evtl. entstehenden Innenhöfen ein ausreichend beschildertes Orientierungssystem vorhanden sein, damit sich nicht nur dort lebende Menschen, sondern im Notfall auch Rettungskräfte schnell und gut orientieren können. Abfallbehälter sowie Unterstellmöglichkeiten sollten nicht in unbelebten und unübersichtlichen Bereichen abseits der Wege angeordnet sein.

#### Beleuchtung

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Insbesondere im Bereich der Sitzgelegenheiten am See entlang werden derartige Bereiche sehr gerne von Jugendlichen in den Abend und Nachstunden tangiert, wovon regelmäßig Ruhestörungen etc. ausgehen können. Um dies zu vermeiden könnten Bewegungsmelder dafür zum Einsatz kommen. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert das Unsicherheitsgefühl und kann zu einer Verwahrlosung einzelner Bereiche führen. Die Richtlinien für die Beleuchtung in Anlagen für Fußgängerverkehr gemäß DIN-Normen sind zu beachten.

20

---

#### Technische Sicherung

Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Einbruchdelikte beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Menschen nachhaltig negativ. Ein Einbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Areals beeinträchtigen. Durch Sicherungstechnik können Einbrüche verhindert werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies deutlich günstiger und effektiver, als im Nachhinein nachzurüsten. Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ludwigsburg, Arbeitsbereich Böblingen, ist gerne bereit, den Bauträger kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.

## 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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Wolfgang Lahl, Bürgermeister

### Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Stuttgart, den 06.10.2023

---

Claudio Miracapillo