



WEIL DER STADT
— *Keplerstadt* —

(Landkreis Böblingen)

Stadtteil Merklingen

Stadtbauamt
Kirchplatz 2
71263 Weil der Stadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Unter dem Ursprung 1. Änderung"

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise

Entwurf

Stand: 07.01.2019

kommunalPLAN

stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1805

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	3
2.2	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	4
2.3	Zahl der Wohneinheiten	4
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	4
3.1	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	4
3.2	Bauweise	4
4	Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen.....	4
5	Verkehrsflächen	5
5.1	Öffentliche Verkehrsflächen	5
5.2	Straßenbegrenzungslinie	5
5.3	Verkehrsgrünfläche	5
6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
6.1	Pflanzgebot standortgerechter Bäume	5
6.2	Pflanzgebot „Heckenstreifen“ (PFG)	6
6.3	Metalleindeckungen von Dächern	6
6.4	Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser	6
6.5	Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze	6
6.6	Außenbeleuchtung	6
6.7	Artenschutz: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	7
7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	7
B)	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	8
1.1	Allgemeines Wohngebiet	8
1.2	Dachformen und Dachneigung	8
1.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	8
1.4	Dachmaterialien und Dachfarben	8
2	Stellplätze	8
2.1	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	8
3	Einfriedungen und Stützmauern	9
4	Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen	9
5	Ordnungswidrigkeiten	9
C)	HINWEISE	10
1	Artenschutz	10
2	Grundwasserschutz.....	10
3	Bodenschutz.....	10
4	Abwasserkanal	10

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmen:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Ausschlüsse:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen sind nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauGB zulässig.

Weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,8 sind zulässig durch Grundflächen befestigter Freiflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen sowie Grundflächen von Gebäuden, deren Dächer dauerhaft mindestens extensiv begrünt sind (§ 17 Abs. 2 BauGB).

2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird für die einzelnen Baufenster durch die Festsetzung der max. EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe, gemäß Planeintrag) bestimmt. Als EFH gilt die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird als Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 7,50 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 10,70 m

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

Als untere Bezugshöhe der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen ist für jedes Baufenster die durch Planeintrag festgesetzte max. EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) festgesetzt. Maßgeblich sind die eingetragenen Bezugswerte der EFH (gemäß Planeintrag, als Obergrenze).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind maximal bis zur Höhe des Dachfirstes zulässig.

2.3 Zahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.

Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnung bis zu 60 qm Wohnfläche im Wohngebäude zulässig, wenn der notwendige Stellplatznachweis auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen überschritten werden:

- mit Dachüberständen bis zu 1,0 m
- mit Balkonen zur Landhausstraße bis zu 2,0 m
- mit befestigten Terrassenflächen im Gartenbereich bis zu 4,0 m.

3.2 Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise. Zulässig sind nur Doppelhäuser.

4 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Carports (Ca) sowie Garagen (Ga) und Stellplätze (St) nur innerhalb der jeweils ausgewiesenen Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind bis zu einer Größe von 20 cbm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

5.2 Straßenbegrenzungslinie

Abgrenzung zwischen der Straßenverkehrsfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß Planzeichnung.

5.3 Verkehrsgrünfläche

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der nicht befestigte Randstreifen am Ursprungsweg wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Pflanzgebot standortgerechter Bäume

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist je Baugrundstück ein gebietsheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust einzelner Bäume ist gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

Der Erhalt vorhandener Laubbäume wird angerechnet.

Der Stammumfang hat zum Zeitpunkt der Pflanzung mind. 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Empfehlungsliste für Pflanzungen:

Bäume:

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Malus domestica (Äpfel)

Pyrus communis (Birnen)

Prunus avium (Süßkirschen)

Prunus cerasus (Sauerkirschen)

Prunus domestica (Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere, Eberesche)

Salix caprea (Sal-Weide)

Sträucher:

standortgerechte und für Insekten bedeutende Gehölze:

Salix caprea (Salweide)

Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Crataegus (Weißdorn)

Sorbus aucuparia (Eberesche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Wildrosen

6.2 Pflanzgebot „Heckenstreifen“ (PFG)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Auf der im Bebauungsplan dargestellten Pflanzgebotsfläche (PFG) ist eine Heckenpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen am Rand des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zum Ursprungsweg hin vorzunehmen.

Pflanzempfehlungen:

Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100

Pflanzliste:

<i>Cornus sanguinea</i>	roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

6.3 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und Details wie Verwahrungen von Schornsteinen und Dachgauben, Regenrinnen u.Ä.

6.4 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegründung, etc.) gewährleistet werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6.5 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

6.6 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche, nach unten abgeschirmte Lampengehäuse und Leuchtmittel (Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin), wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen, zulässig.

6.7 Artenschutz: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

6.7.1 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Bäume und Sträucher dürfen nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

6.7.2 Nistkästen für Höhlenbrüter

Der Verlust von potenziell für höhlenbrütende Vogelarten geeigneten Brutplätzen ist auszugleichen. Für jeden der beiden entfallenden und geeigneten Höhlenbäume ist ein Ersatz in Form eines Nistkastens für Höhlenbrüter im Geltungsbereich oder in der Umgebung anzubringen.

6.7.3 Fledermaus-Kästen

Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität ist für die beiden entfallenden Höhlenbäume und den dadurch entstehenden Verlust, potenziell für Fledermäuse geeigneter Hangplätze bzw. Sommerquartiere, ein Ersatz in Form von zwei Fledermaus-Sommerquartier-Kästen im Geltungsbereich oder in der Umgebung zu schaffen.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sicherung einer Trasse zur Umverlegung des bestehenden Abwasserkanals.

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Ortsbild einzufügen.

Die Außenwände und Materialwahl der Doppelhäuser sind aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachformen und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude ergeben sich aus der Planzeichnung (Eintrag Nutzungsschablone).

Dächer von Garagen und Carports sind nur als Flachdach mit extensiver Begrünung zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

Der Abstand zum Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Die Breite der Dachaufbauten und –einschnitte darf je Dachseite in der Summe nicht mehr als 60 % der Firstlänge betragen.

1.4 Dachmaterialien und Dachfarben

Doppelhäuser sind bezüglich Dachmaterial und Dachfarbe einheitlich auszuführen.

Die Farbgebung der Dachmaterialien ist in gedeckten Farbtönen schwarz / anthrazit / braun auszuführen.

2 Stellplätze

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO)

2.1 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht auf 1,5 Stellplätze je Wohnung.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird auf die nächstfolgende ganze Zahl aufgerundet.

Garagenvorplätze werden als notwendiger Stellplatz nicht anerkannt.

3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang der Landhausstraße sind nicht zulässig.

Einfriedungen entlang des Ursprungswegs dürfen die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind als Zaun in Verbindung mit dem „PFG Heckenstreifen“ – Ziffer 6.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

4 Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht befestigte Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen. Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig.

5 Ordnungswidrigkeiten

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1 – 3 gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

C) HINWEISE

1 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Gehölzrodungen und Fällungen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit (also zwischen 31. Okt. - 28. Feb.) durchzuführen.

Werden dennoch während der Rodungsarbeiten oder den Abbrucharbeiten von Altgebäuden sowie auch dem Holzschuppen Vorkommen besonders geschützten oder streng geschützten Tierarten angetroffen, so ist mit der unteren Naturschutzbehörde frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine zeitliche Verzögerung der geplanten Baumaßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Konflikte zu vermeiden.

Für die **Außenbeleuchtung** sind insektenschonende LED-Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

2 Grundwasserschutz

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

3 Bodenschutz

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

4 Abwasserkanal

Der im Plangebiet liegende öffentliche Abwasserkanal Ø 200 wird bergseitig entlang des Ursprungswegs verlegt.

Innerhalb des Baugebietes wird zusätzlich ein neuer Abwasserkanal Ø 200 entlang der südlichen Grenze gebaut.

Die Trassen der neuen Abwasserkanäle sind im Planteil des Bebauungsplans dargestellt.

Notwendig wird die Kanalverlegung, da der Zustand schadhaft ist und nicht wirtschaftlich Instand gesetzt werden kann.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 07.01.2019

kommunalPLAN GmbH