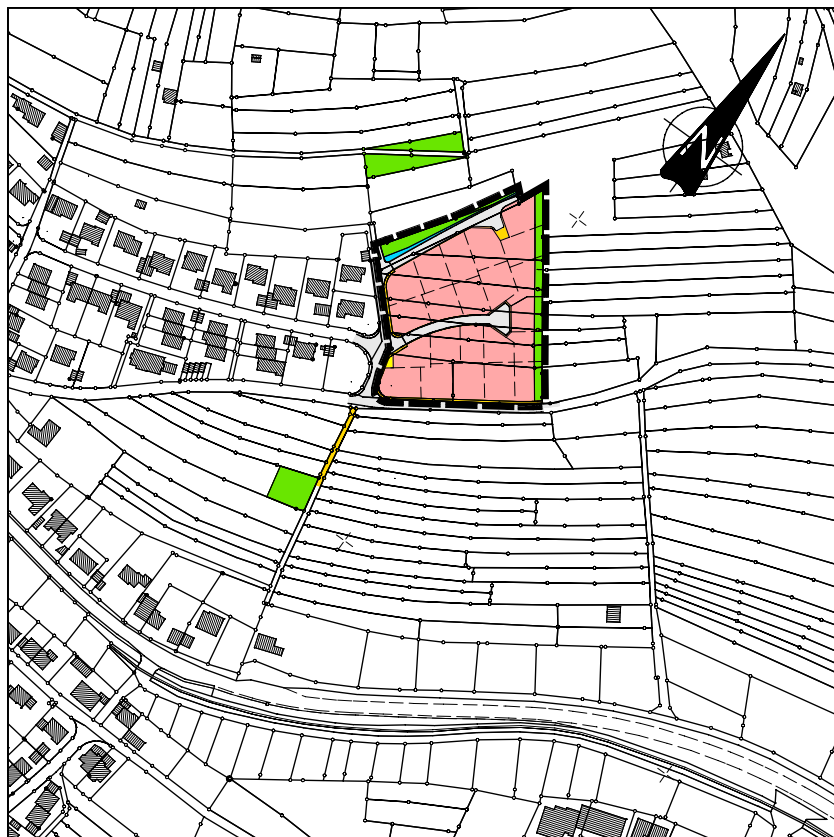




B e b a u u n g s p l a n „ A n d e r K u p p e l z e n “

Textteil – Stand 3. März 2010

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)**
- 2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
- 3 Hinweise**





INHALT

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.1.	reines Wohngebiet (WR)	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	3
1.2.1.	Grundflächenzahl (GRZ)	3
1.2.2.	Zahl der Vollgeschosse	3
1.2.3.	Höhe der baulichen Anlagen	4
1.3.	Bauweise	4
1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.5.	Stellung der baulichen Anlagen	4
1.6.	Nebenanlagen	5
1.7.	Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastung	5
1.8.	Flächen für Sport- und Spielanlagen	5
1.9.	Verkehrsflächen	5
1.10.	Versorgungsflächen	5
1.11.	Öffentliche Grünflächen bzw. Verkehrsgrün	5
1.12.	Private Grünflächen	6
1.13.	Maßnahmen zum Schutz von Natur	6
1.14.	Leitungsrechte	6
1.15.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers und für Infrastruktureinrichtungen	7
1.16.	Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	7
2.	Örtliche Bauvorschriften	8
2.1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	8
2.1.1.	Hauptgebäude	8
2.1.2.	Dachform, Dachneigung	8
2.1.3.	Dachdeckung	8
2.1.4.	Dacheinschnitte und Dachaufbauten	8
2.2.	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	8
2.2.1.	Stellplätze	9
2.3.	Einfriedungen und Stützmauern	9
2.4.	Sichtschutzanlagen §74(1)3 LBO	9
2.5.	Zisternen §74(3)2 LBO	9
2.6.	Beleuchtung	10
2.7.	Ordnungswidrigkeiten	10
3.	Hinweise	11
3.1.	Meldepflicht von Baufirmen (§ 20 DSchG)	11
3.2.	Sicherung gegen Rückstau	11
3.3.	Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe	11
3.4.	Bodenschutz	11
3.4.1.	Bodenaushub	11
3.4.2.	Humoser Boden	11
3.4.3.	Bodenverdichtung durch Baubetrieb	11
3.4.4.	Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen	11
3.4.5.	Bodenbelastungen	12
3.4.6.	Entsorgung von unbrauchbaren und/oder belasteten Böden	12
3.4.7.	Geländeanhebung	12
3.4.8.	Nutzung von Erdwärme	12
3.5.	Wasserwirtschaft	12
3.6.	Grundwasser	12
3.7.	Höhenangaben	12



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch – (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg – (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) mit Wirkung vom 16.06.2007

Planzeichenverordnung 1990 – (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

1.1. Art der baulichen Nutzung

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

Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

siehe Planeinschriebe

1.1.1. reines Wohngebiet (WR)

(§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO:

die Ausnahmen in § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO

1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

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

siehe Planeinschriebe - im reinen Wohngebiet (WR) 0,4

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

siehe Planeinschriebe - II (I+D)



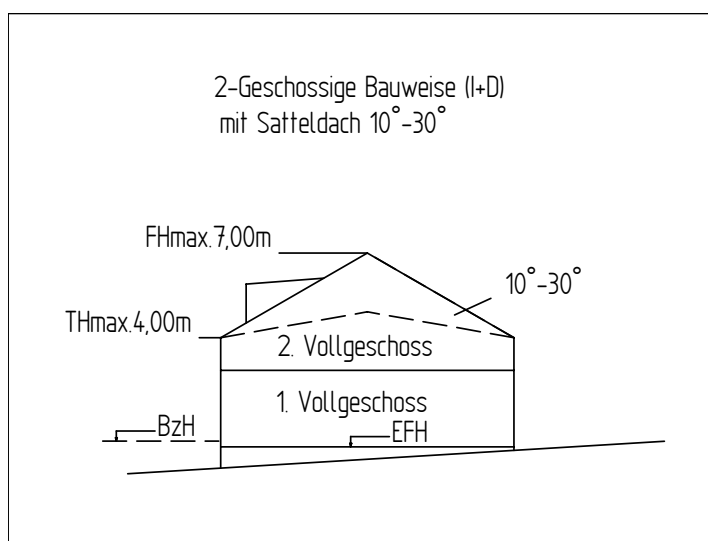
1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale Firsthöhe (FH max) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer, gemessen ab festgelegter Bezugshöhe (BzH).

Die maximale Traufhöhe (TH max) ist das Abstandsmaß der festgelegten Bezugshöhe (BzH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.
Die Bezugshöhe ist in Abhängigkeit des Urgeländes definiert und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für jedes Grundstück separat festgelegt.

Erläuterung zur Höhenlage der baulichen Anlagen (siehe Planeinschriebe):



1.3. Bauweise

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

siehe Planeinschriebe:

offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan (Einzelhäuser, Doppelhäuser)

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

siehe Einzeichnungen im Plan

1.5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Einzeichnungen im Plan



1.6. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Größe von 30 m³ zulässig.

1.7. Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und teilweise geschlossene Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine). Wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Porenbeton) ist nicht gestattet.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

Die Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen und mit einem Gefälle zu Einläufen zu versehen. Die Verkehrsflächen sind über die öffentliche Regenwasserkanalisation zu entwässern und gegen die durchlässigen Parkplatzflächen abzugrenzen (z.B. durch Randsteine).

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. (Stauraum). Allseits offene überdachte Stellplätze sind auch mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

1.8. Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

siehe Planeinzeichnungen und Planeinschriebe

1.9. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planeinzeichnungen und Planeinschriebe

1.10. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

siehe Planeinzeichnungen und Planeinschriebe

1.11. Öffentliche Grünflächen bzw. Verkehrsgrün

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planeinzeichnungen und Planeinschriebe



1.12. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planeinzeichnungen und Planeinschriebe

1.13. Maßnahmen zum Schutz von Natur

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Am östlichen Rand des Baugebiets wird zur Abgrenzung gegen das Außengebiet ein Pflanzgebot für heimische Sträucher und Bäume in einer Breite von 5,0 m angeordnet. Die Pflanzungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme durchzuführen und danach dauerhaft zu erhalten.

Auf jedem Baugrundstück wird ein Pflanzgebot für je 2 Bäume je künftigem Baugrundstück angeordnet.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Am nordwestlichen Rand des Baugebiets ist ein bestehender Walnussbaum zu erhalten und bei Abgang unverzüglich zu ersetzen. Auf dem geplanten Spielplatz wird ein Baumhain aus 20 Einzelbäumen angelegt. Der geplante Baumhain, der im Norden des Baugebiets gelegene Heckenriegel und die neu geschaffene Heckenstruktur (CEF-Maßnahme) sind dauerhaft zu erhalten.

Eine Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF) wurde mit der Schaffung eines Ersatzlebensraumes für den Neuntöter bereits durchgeführt. Hierzu wurden Heckenstrukturen aus 200 Sträuchern als Bruthabitat geschaffen und um einen Totholzhaufen ergänzt. Die Saumflächen und die Pflanzung sind dauerhaft zu erhalten.

Genauere Definitionen über die Ausführung des Pflanzgebots sind dem zugehörigen Umweltbericht zu entnehmen.

1.14. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Planeinzeichnungen und Planeinschriebe.

In einigen Grundstücken wird zur Verlegung von Entwässerungsleitungen ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3,0 m angeordnet. Das Leitungsrecht muss bei späterer Bebauung beachtet werden und darf nur in enger Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde überplant werden.

Am östlichen Rand des Baugebiets wird zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ein Leitungsrecht mit einer Breite von 5,0 m angeordnet.



1.15. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers und für Infrastruktureinrichtungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.

Zur Sicherstellung der infrastrukturellen Versorgung des Plangebietes sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung (maximale Abmessungen 80 cm breit, 40 cm tief, 120 cm hoch und max. 1 Schaltschrank je Grundstück) sowie Beleuchtungseinrichtungen mit ihren Fundamenten in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

1.16. Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksseiten unterirdische Stützbauwerke von ca. 0,2 m Breite und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.



2. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung –LBO- vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweiligen Änderungen

2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1. Hauptgebäude

Reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig.

Wandflächen ohne Fenster (z.B. Garagenwände) sind zu begrünen.

2.1.2. Dachform, Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

siehe Planeinschriebe:

Satteldächer mit einer Neigung von 10° bis 30°.

2.1.3. Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Alle Dächer mit einer Neigung bis 10° sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Metalldächer sind nur untergeordnet bis zu einer Gesamtfläche von max. 20 m² zulässig.

Solar- und ähnliche Anlagen dürfen die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante nicht überschreiten.

2.1.4. Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Gauben) o.ä. sind in der Summe bis zur Hälfte der jeweiligen Firstlänge zulässig.

Bei Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,00 m zum Ortgang und 50 cm zum First einzuhalten. Auf einer Dachseite sind nicht gleichzeitig Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig.

2.2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Im Zuge der Bebauung abgängige Bepflanzung muss zeitnah wieder gleichwertig hergestellt werden.



2.2.1. Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

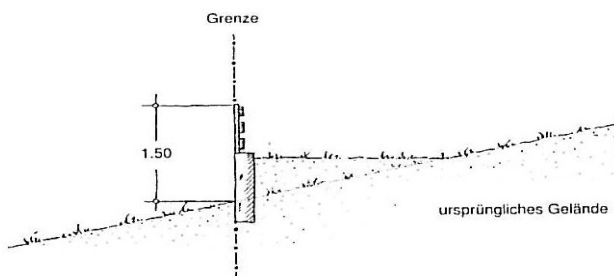
Für jede Wohneinheit sind ausreichend Stellplätze herzustellen. Es sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. 0,5-Werte werden bei der Berechnung aufgerundet. Bei der Ermittlung der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet, die Stauräume vor den Garagen jedoch nicht.

2.3. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis 1,5 m Höhe zulässig. Zum öffentlichen Feldweg und zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Stützmauern sind soweit notwendig bis max. 1,5 m zulässig. Der notwendige Grenzabstand gem. Nachbarrechtsgesetz in Kombination mit einem Zaun ist einzuhalten.



Etwaiges anfallendes Oberflächenwasser ist ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke abzuleiten.

2.4. Sichtschutzanlagen §74(1)3 LBO

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Sichtschutzanlagen bei Doppel- und Reihenhäusern sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m ab Oberkante fertigem Gelände und einer Länge von 3,50 m in direktem Anschluss an das Wohngebäude zulässig.

2.5. Zisternen §74(3)2 LBO

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das durch befestigte Flächen (Dächer, Zufahrten, Zugänge) anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternenanlagen (Fassungsvermögen mind. 3 m³) zu sammeln. Die Zisterne muss über ein Notüberlaufsystem mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal verfügen. Dachflächen die mit Kupfer, Zink oder Blei beschichtet sind dürfen nicht an eine Zisternenanlage mit Notüberlauf angeschlossen werden.

Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Zisternen für die WC-Spülung und als Waschmaschinenanschluss ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung getrenntes Leitungssystem zu installieren und muss beim Gesundheitsamt gemäß § 13 TrinkwV 2001 sowie beim örtlichen Wasserwerk angezeigt werden.



2.6. Beleuchtung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zum Schutz der Fauna nur Natrium-Niederdrucklampen oder vergleichbare Produkte zu verwenden. Die Ausstrahlung der Leuchten nach oben darf max. 70 Grad betragen.

2.7. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.



3. Hinweise

3.1. Meldepflicht von Baufirmen (§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt bzw. die Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.
Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.2. Sicherung gegen Rückstau

Anschlussstellen der Grundstücksentwässerung sind gemäß der Abwassersatzung der Stadt Weil der Stadt (AbwS § 20 – Sicherung gegen Rückstau) vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau zu sichern.

3.3. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe

Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe sind nach dem derzeitigen Stand der Technik herzustellen. Die Anforderungen der Verordnung für kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BimSchV (in der jeweils gültigen Fassung) an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe sind einzuhalten.

3.4. Bodenschutz

3.4.1. Bodenaushub

Das Bodenmaterial ist getrennt nach seiner Verwertungseignung auszubauen. Unbelasteter, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung § 12 und der DIN 19731 sind im Umgang mit kulturfähigem Bodenmaterial zu beachten. Ein Verwertungskonzept ist im Rahmen des Bodenmanagements mit dem Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

3.4.2. Humoser Boden

Zur Bauvorbereitung ist der Aufwuchs zu entfernen. Der humose Boden ist entsprechend seiner tatsächlichen Mächtigkeit im Gelände möglichst ohne vorherige Befahrung abzuschleppen und bis zur Verwertung an geeigneter Stelle zu profilieren, geglätteten Mieten (Höhe max. 2 m) zwischen zu lagern. Die Mieten sind zu begrünen. Die DIN 19731 ist zu beachten. Nach Ende der Bauarbeiten und erfolgter Untergrundlockerung ist dieser Boden in den Grün- und Gartenbereichen ca. 30 cm mächtig wieder aufzutragen. Der übrige Boden ist außerhalb des Gebiets einer hochwertigen Verwertung zuzuführen, die mit dem Landratsamt abzustimmen ist.

3.4.3. Bodenverdichtung durch Baubetrieb

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.

3.4.4. Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen

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



des Bebauungsbereiches eingetretene Verdichtungen (z.B. auf Zwischenlagerflächen) sind nach Räumung tiefgreifend zu beseitigen.

3.4.5. Bodenbelastungen

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchliche oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

3.4.6. Entsorgung von unbrauchbaren und/oder belasteten Böden

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

3.4.7. Geländeanhebung

Für eine Anhebung des Geländes ist nur unbelastetes, inertes Material zu verwenden, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung bzw. die Zuordnungswerte Z0 der VwV Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial einhält.

3.4.8. Nutzung von Erdwärme

Bei einer geplanten Nutzung von Erdwärme ist die Zulässigkeit vorab mit dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft abzustimmen, um die Machbarkeit und die erforderlichen Voraussetzungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu klären.

3.5. Wasserwirtschaft

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Kanälen abgeleitet. Um das bei einem Starkregen anfallende Regenwasser verzögert in den Burggraben abzuleiten, wird in der Alfred-Thumm-Straße ein Stauraumkanal angeordnet, der die überschüssigen Wassermengen zurückhält.

3.6. Grundwasser

Falls bei Baumaßnahmen Grundwasser bzw. Schichtenwasser angetroffen wird, ist unverzüglich entsprechend § 37 Abs. 4 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) das Wasserwirtschaftsamt im Landratsamt Böblingen zu informieren.

3.7. Höhenangaben

Die eingetragenen Höhen über NN beziehen sich auf das „Neue System“.

Aufgestellt:
Weil der Stadt, 03.03.2010
Ingenieurbüro Schädel GmbH

Ausgefertigt:
Weil der Stadt, 26.04.2010
Stadt Weil der Stadt

.....
Dr.-Ing. Wolfram Schädel

.....
Bürgermeister Straub