

GEPRÜFT  
BÖBLINGEN,  
26. SEP. 2002  
BAURECHTSAMT



AUFST. STADT WEIL DER STADT

## Bebauungsplan

# „Blumenstraße 2. Änderung“

### - Verfahrensvermerke -

#### 1. Aufstellungsbeschluss

(§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) am 11.01.2000  
30.01.2001

a) ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses

(§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) am 20.01.2000  
15.02.2001

#### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

(§ 3 Abs. 1 BauGB)

a) Darlegung

schriftlich, Mitt.bl. Nr. 29 am 24.07.2000

b) Erörterung (i.d.R. 2 Wochen)

vom 24.07.2000 bis 2 Wochen

#### 3. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

(§ 4 Abs. 1 BauGB) am 27.07.2000

- 1 Monat -

Beschluss über Anregungen aus Bürgerbeteiligung und  
Träger öffentlicher Belange

am 12.09.2000  
30.01.2001

#### 4. Öffentliche Auslegung

(§ 3 Abs. 2 BauGB)

a) Beschluss

am 30.01.2001

b) Benachrichtigung Träger öffentl. Belange

(Abs. 2 Satz 3) am 14.02.2001

c) Bekanntmachung  
(mind. 1 Woche vor Auslegung)

(Abs. 2 Satz 2) am 15.02.2001

d) Auslegung  
(mindestens 4 Wochen)

(Abs. 2 Satz 1)  
vom 26.02.2001 bis 28.03.2001

#### 5. Behandlung der Anregungen

a) nach der öffentlichen Auslegung

am 24.07.2001

b) Benachrichtigung über das Ergebnis

am 27. Juli 01

#### 6. Satzungsbeschluss

(§ 10 BauGB) am 24.07.2001

a) Vorlage an Landratsamt

am

#### 7. Inkrafttreten

(§ 12 BauGB)

a) öffentliche Bekanntmachung Nr. <sup>31</sup> ~~51/02~~

am - 2. Aug. 01

b) öffentliche Auslegung

ab - 2. Aug. 01

Ausgefertigt!  
Weil der Stadt

*Krauß*  
Bürgermeister

25.07.2001



**1. Dachgestaltung § 74 (1) LBO****1.1 Dachform:**

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer, die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**1.2 Dachneigung:**

Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**1.3 Dacheindeckung:**

Die Dächer sind in einem rotbraunen Farbton zu halten. Reflektierendes und glänzendes Material ist nicht zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Sonnenkollektoren, Solarabsorber, Photovoltaikanlagen sind zulässig.

**1.4 Dacheinschnitte und Dachaufbauten:**

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

Bei Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1 m zum First bzw. zu den Ortsgängen einzuhalten.

**2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die nichtüberbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge, Stellplatzflächen genutzt werden.

**3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)**

Je Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze herzustellen.

**4. Höhenlage des Baugrundstücks (§ 10 LBO und § 74 (3) 1 LBO)**

Die Höhenlage des Baugrundstücks darf durch künstliche Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 50 cm verändert werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 – 21a BauNVO)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche, der zulässigen Dachneigung sowie der max. zulässigen First- und Traufhöhe.

2.2 Die Festsetzungen der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil

### **2.3 Firsthöhe, Traufhöhe Erdgeschossfußbodenhöhe**

Die max. Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer, gemessen ab Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Die max. Traufhöhe (TH) ist das Abstandsmaß von Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan im jeweiligen Baufenster eingetragen. Die der Garagen werden im Einzelfall festgelegt

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Als Bauweise wird im gesamten Planungsgebiet die offene Bauweise festgesetzt.

## **4. Überbaubare und Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Die Größe beträgt 9,0 m X 11,0 m.

4.2 Im Sinne von § 9 (1) 2 BauGB wird die „Private Grünfläche“ als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

## **5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtung und Dachneigung.

## **6. Garagen und Stellplätze und (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)**

6.1 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sind, soweit sie nicht jeweils im Bebauungsplan ausgewiesen sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§23 (5) BauNVO). Garagen und Carports an der Grundstücksgrenze dürfen jedoch eine Länge von 6 m entlang einer Grenze nicht überschreiten

## **7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur bis 10 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig

# Textteil zur Bebauungsplanänderung „Blumenstraße 2. Änderung“ in Weil der Stadt-Schafhausen

## Textliche Festsetzungen

Bestandteil ist der zeichnerische Teil vom 22.01.2001.

### **A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141 bzw. BGBl. I, S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Alle Rechtsgrundlagen in Ihrer jeweils gültigen Fassung

### **B. Aufhebung bisheriger Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen sowie früheren bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

### **C. Festsetzungen zum Bebauungsplan:**

#### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)**

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 4 (2) BauNVO die Nutzungen nach Ziff. 2 + 3  
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

## **Bebauungsplanänderung Blumenstrasse** **- Begründung -**

Für das Baugebiet „Blumenstrasse“ liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 vor. In dem gesamten Gebiet sind entsprechend der damaligen Sichtweise große Baugrundstücke mit relativ kleinen überbaubaren Flächen geplant worden. Dadurch ergeben sich als Folge große unüberbaubare Gartenanteile. Im südlichen Bereich dieser Grundstücke wäre eine Bebauung nur über den Weg der Befreiung möglich, da nicht überbaubare Grundstücksflächen mit überbaut werden müssten, um einen vernünftigen Abstand zur bestehenden Bebauung einhalten zu können. Da dies jedoch nahezu alle Grundstücke betrifft, ist eine planungsrechtliche Neuordnung erforderlich.

### **Zu den Planungszielen im Einzelnen:**

Das neue Planungsgebiet südlich der bestehenden Bebauung der Hohenzollernstraße ist mit einer Tiefe von ca. 20 Meter großzügig bemessen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wurde dieser Baustreifen auf ca. 12 bis 13 Meter reduziert und gleichzeitig im südlichen Bereich mit Baufenstern (Baugrenzen) versehen. Damit ist Lage und Stellung künftiger Wohngebäude sowie deren überbaute Fläche durch Begrenzung auf 11 x 9 Meter festgelegt. Diese maßvolle Nachverdichtung trägt einerseits dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, als auch der Ortsrandlage zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Rechnung.

Entsprechend dem umgebenden Gebietscharakter ist auch hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) vorgesehen. Die Einzelgebäude sind eingeschossig geplant mit einer Traufhöhe bis 3,50 Meter einer Firsthöhe bis 8 Meter und einem Satteldach mit 42 Grad Dachneigung, jeweils bezogen auf die im Baufenster eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die Erschließung der hinterliegenden künftigen bebaubaren Flächen ist über die bereits bebauten Grundstücke von der Hohenzollernstraße her vorgesehen. Dies kann sowohl durch Realteilung als auch dinglicher Sicherung bzw. Baulast geregelt werden. Hier ist ebenfalls die Leitungsführung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen an die best. öffentlichen Systeme möglich.

Die Stellung der Garagen ist nicht geregelt. Dies richtet insoweit nach § 23 Abs. 5 BauNVO. Aufgrund der Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich wird allerdings dort die Baukörpergröße der Garagen begrenzt, um nicht die Maximalmaße des § 6 LBO auszuschöpfen. Die Forderung von 2 notwendigen Stellplätzen je Wohneinheit begründet sich auf die örtliche Verkehrssituation. Aufgrund der Straßenbreite, unterbrochen durch notwendige Zufahrten, ist ein freies Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen nahezu nicht mehr möglich, sodass der ruhende Verkehr zwangsläufig auf den verursachenden Grundstücken unterzubringen ist.

Da es sich hier um eine Umplanung innerhalb eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, stellt diese Änderung insoweit keinen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Eine Ausgleichsbilanz ist daher nicht erforderlich.

Weil der Stadt, den 08.06.2000/16.01.2001