

**Stadt Weil der Stadt**

**Landkreis Böblingen**

**BEBAUUNGSPLAN**

**Hermann - Schnauffer - Strasse**

- A) Begründung zum Bebauungsplan
- B) Textteil zum Bebauungsplan

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan " Hermann-Schnauffer-Straße "

in Weil der Stadt

1. Vorbemerkungen / bestehende Rechtsverhältnisse

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches besteht weder ein einfacher noch ein qualifizierter Bebauungsplan, der den Anforderungen nach § 30 BBauG entspricht. Für den bereits bebauten Teil soll der Bebauungsplan bestehende Rechtsunsicherheiten ausräumen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hermann-Schnauffer-Straße" erstreckt sich entlang der Hermann-Schnauffer-Straße, östlich bis zur "Unteren Roßbachgasse" und westlich bis zur "Herrenberger Straße". Das Gebäude Hermann-Schnauffer-Straße 35 sowie Flst.409, 410,405, die bislang im Bebauungsplan "Krautgärten" sind, werden in den Bebauungsplan "Hermann-Schnauffer-Straße" einbezogen. Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes greift der Bebauungsplan in den bereits vorhandenen Bebauungsplan "Untere Roßbachgasse", bis einschließlich der alten Stadtmauer und des Pulverturmes ein.

2. Überprüfung der Bebaubarkeit von Anliegergrundstücken

Die künftige Bebauung soll eine städtebaulich und für den Stadtrand entsprechende Abrund ergeben. Die überbaubaren Flächen sind so groß ausgelegt, daß keines der bestehenden Gebäude die neuen Festsetzungen überschreitet. Anhand von städtebaulichen Planungsgrund-

sätzen und der Örtlichkeit wurde versucht, für die bereits bebauten Grundstücke eine realistische Rechtsvorgabe zu erarbeiten. Entsprechend den erkennbaren Bedürfnissen, die bei einer detaillierten Bestandsaufnahme festgestellt wurden, erfolgen die Festsetzungen für diesen Bereich. Es soll dem Bestand und einer geordneten Entwicklung, Rechnung getragen werden. Die älteren Gebäude sollen die Möglichkeit erhalten, den heutigen Wohnbedürfnissen angepaßt zu werden.

3. Anlagen des Denkmalschutzes

Die im Denkmalsbuch eingetragenen Kulturdenkmale

St. Wendelinskapelle

Pulverturm

alte Stadtmauer

wurden als schutz- und erhaltungswürdige Baudenkmäler in den Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Grünflächen und Freiflächen sollen den denkmalgeschützten Bereich auch optisch noch weiter aufwerten.

4. Art der baulichen und sonstigen Nutzungen

Die bisher innerhalb des Plangebietes genehmigten Gebäude sind nicht ausschließlich Wohngebäude.

Im Gebäude "Hermann-Schnauffer-Straße 29" ist auch ein Gewerbebetrieb vorhanden. Außerdem grenzt an den Geltungsbereich ein größerer Gewerbebetrieb an. Mit Emissionen muß gerechnet werden. Durch die bisher notdürftig ausgebaute Hermann-Schnauffer-Straße erfolgt der ganze Zu- und Abtransport für den o.g. Gewerbebetrieb. Durch die gegebenen Umstände sind die Erfordernisse an ein Wohngebiet nicht erfüllt.

Als Art der baulichen Nutzung wird deshalb "Mischgebiet " festgesetzt.

Mit Rücksichtnahme auf die in Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Anlagen des Denkmalschutzes wird die Errichtung von Ställen für Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, ausgeschlossen.

5. Maß der baulichen Nutzung

5.1 Grundflächenzahl

Für den ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde 0,4 festgesetzt. Kriterium hierfür war die bereits vorhandene Bebauung. Zwar erreicht in der jetzigen Bebauung nur das Gebäude "Hermann-Schnauffer-Straße 29" diesen oberen Grenzwert, jedoch sollte bei Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Mischgebiet allen Bauherren größere Freiheit in Nutzung ihrer Baugrundstücke gelassen werden.

Die bestehenden Gebäude haben durch diese Festsetzung keine Nachteile in Kauf zu nehmen.

5.2 Geschoßflächenzahl

Die Geschoßflächenzahl wurde nach der Überlegung festgesetzt, daß bei der zulässigen 2-geschossigen Bauweise die Geschoßflächenzahl in einem sinnvollen Verhältnis zur festgelegten Grundflächenzahl liegen soll.

Dabei soll keines der bereits errichteten Gebäude, Nachteile hinnehmen müssen.

Bei der Festlegung von 0,8 und den sonstigen Festsetzungen (Höhenlage, Dachneigung, Firstrichtung) bleibt garantiert, daß sich die zukünftige Bebauung, harmonisch in das bereits vorhandene Straßenbild einfügt.

5.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf 2 festgelegt. Dabei wurde berücksichtigt, daß das Gebäude "Hermann-Schnauffer-Straße 28" bereits in 2-geschossiger Bauweise errichtet wurde. Auf der südlichen Seite der Hermann-Schnauffer-Straße wurde hiervon nicht abgewichen, da das Bild der hohen Gewerbegebäude östlich des Bebauungsplangebietes dies nicht erforderlich macht. Ohnehin wäre eine Festsetzung im Mischgebiet auf 1-geschossige Bauweise nicht sinnvoll.

5. Bauweise

Die Bauweise regelt die Frage der seitlichen Grenzabstände (offene- oder geschlossene Bauweise) und die max. Länge von Einzelhäusern und Doppelhäusern. Nördlich der Hermann-Schnauffer-Straße werden nur Einzelhäuser zugelassen um das Erscheinungsbild der Anlagen des Denkmalschutzes nicht zu beeinträchtigen. Im südlichen Teil werden wahlweise Einzel- und Doppelhäuser, als eine wirtschaftliche Bauweise zugelassen. Die max. Länge der Gebäude wird auf 20 m beschränkt. Eine größere Gebäudelänge ist städtebaulich nicht erwünscht und würde den Charakter des Gebietes beeinträchtigen.

7. Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird im ganzen Baugebiet durch die festgesetzte max. Firsthöhe von 12,0 m über dem Straßenniveau begrenzt. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf das Straßenniveau nicht unterschreiten. Die max. Firsthöhen wurden festgelegt, um das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen auch vom Kleingartengebiet "Krautgärten" aus gesehen, nicht allzu mächtig erscheinen zu lassen.

Die Höhenlage ist so festgelegt, daß die 2-geschossige Bauweise und der Dausbau des Dachgeschosses möglich sind. Im Erdgeschoss bleibt trotzdem genügend Spielraum um z.B. einen Gewerbebetrieb zu ermöglichen.

8. Dachform und Dachneigung

Landschaftsgerecht sind Satteldächer. Dachaufbauten sind im Gebiet bereits vorhanden und sollen deshalb bei den steileren Dächern nach wie vor zulässig sein. Die Ausnutzung des Dachraumes zum Wohnen ist wirtschaftlich und sinnvoll. Um genügend gestalterische Freiheiten zu gewähren, werden auch Dacheinschnitte zugelassen. Die Dachaufbauten müssen, um die Symmetrie des Daches zu wahren, von den Ortsgängen mindestens 2,50m Abstand halten. Aus gestalterischen Gründen können auf der jeweiligen Dachfläche entweder nur Aufbauten oder nur Einschnitte zugelassen werden.

Die zugelassenen Dachneigungen bewegen sich in vermittelten Rahmen zu den bereits vorhandenen.

Aus östlichen Gesichtspunkten mußten die Grenzen für neuere Vorhaben jedoch enger gefaßt werden. Ältere Gebäude genießen Bestandsschutz. Die Firstrichtungen entlang der Hermann-Schnauffer-Straße wurden wie bei den bestehenden Gebäuden in einer Richtung festgelegt, um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten. Das Gebäude Hermann-Schnauffer-Straße 29 weicht hiervon teilweise ab, jedoch entspricht die Hauptfirstrichtung entlang der Hermann-Schnauffer -Straße den neuen Festsetzungen. Das vorhandene Gebäude genießt Bestandsschutz. Die Dach-eindeckungen sollten in Anbetracht des nahen alten Stadtkerns und aus Gründen der einheitlichen Gestaltung in roter oder rotbrauner Farbe gehalten werden. Garagen mit Satteldächern sind erwünscht. Sofern sie Flachdächer erhalten sind sie aus obigen Gründen mit einer Kiesschüttung zu versehen oder sollen begrünt werden.

9. Gestalterische Anforderungen

Um das Straßenbild mit Freileitungen und Stromantennen, neben Fernsehantennen nicht zu belasten, wurde vorgeschrieben, das diese verkabelt zu verlegen sind. Bei Telefonleitungen ist dies ohnehin üblich. Bestehende Freileitungen sollen Zug um Zug verkabelt werden, Zuleitungen zu neu erstellten Gebäuden sind grundsätzlich unterirdisch zu führen.

Unbebaute Grundstücke sind einzugrünen und zu bepflanzen, daß sie auch in diesem Zustand das Straßenbild nicht beeinträchtigen. Stauräume und Stellplätze dürfen nicht mit Schwarzdecken versehen ,um nicht allzugroße bituminöse Flächen zu erhalten. Offenporige Materialien oder Rasen und Pflastersteine sind zu verwenden. Erwünscht ist, das Regenwasser nicht direkt in die Kanalisation abfließen zu lassen.

Entlang der gemeinsamen privaten Grundstücksgrenzen dürfen nur Veränderungen( Abgrabungen oder Aufschüttungen) von max. 0,5 m je Grundstücksseite vorgenommen werden. Der Grund hierfür liegt darin, daß der jeweilige Nachbar durch solcherlei Maßnahme nicht zusehr belastet werden soll, und daß im sonst ebenen Gelände größere Erdbewegungen vermieden werden sollen.

Entlang der öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen nur max. 1,0 m hoher offene Einfriedigungen entweder als lebende Hecke oder als Holzzaun angeordnet werden. Hecken mit zurückgesetzten Maschendrahtzäunen sind ebenfalls zulässig. Zur sinnvollen Gestaltung der Einfriedigungen sind Sockelmauern bis 0,3 m Höhe erlaubt.

10. Garagen

Für die Stellung der Garagen wurden teilweise besondere Hinweise gegeben. (zeichn. Teil). Die Vorschriften für Nebenanlagen gelten nicht für Garagen, da diese nicht unter § 14 BauNVO fallen.

Aus städtebaulichen Gründen haben Garagen den Grenzabstand 1,5 m parallel zu öffentlichen Straßen einzuhalten. Für den senkrechten Abstand zur Straßengrenze gelten die Vorschriften der Landesbauordnung (5,0m).

11. Erschließung

11.1 Straßen und Gehwege

Die vorhandenen Grundstücke werden alle durch die Hermann-Schnauffer-Straße erschlossen.

Die Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien. Soweit keine Abgrenzung von Gehweg gegen die angrenzenden Grundstücke vorhanden ist, wird in der Regel durch Rabattensteine angegrenzt. In diese angrenzenden Grundstücke wird zur Befestigung der Rabattensteine, Beton auf eine Breite von 15 cm und eine Tiefe von 20 cm eingebracht. Der Hinterbeton ist zu dulden.

Die Breite der Hermann-Schnauffer-Straße wird wegen des zu erwartenden LKW-Verkehrs aus Gründen der Verkehrssicherheit auf 7,50 m bzw. 8,50 m festgelegt. Unter anderem wird dadurch ein Park entlang der Gehwege für die Anlieger und der angrenzende Gebiete ermöglicht. Bei den festgelegten Straßenbreiten wird den Belangen der Verkehrssicherheit bestmöglich Rechnung getragen.

11.2 Öffentliche Grünflächen

Um die Verkehrsflächen etwas aufzulockern, wurden im Bereich von den Einmündungen, Grünflächen als Verkehrsgrün ausgewiesen. Die öffentlichen Flächen werden von der Stadt Weil der Stadt mit Bäumen und heimischen Sträuchern bepflanzt. Textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierzu nicht notwendig.

11.3 Parkflächen

Für die Besucher der Wendelinskapelle zum einen und die Anwohner zum anderen, werden im westlichen Bereich der Hermann-Schnauffer-Straße Parkplätze mit senkrechten Parkbuchten geschaffen. Die im östlichen Bereich der Hermann-Schnauffer-Straße vorgesehenen Parkplätze dienen sowohl den Anwohnern im Bebauungsgebiet sowie den angrenzenden Gebieten.

Zur Entlastung des Verkehrs- und Parkraumes im innerstädtischen Bereich, wird beabsichtigt, auf den Flurstücken 405, 409, 410, PKW-Stellplätze zu schaffen. Nach § 69 Abs. 2 LBO sind bei der Errichtung baulicher und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, geeignete Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe herzustellen. Dieser Verpflichtung kann bei der Errichtung baulicher Anlagen im innerstädtischen Bereich nicht immer nachgekommen werden, eine erhebliche Verkehrsbelastung wäre die Folge. Die Verpflichtung zur Schaffung der Stellplätze wird im Rahmen der Ablösung (§ 54 Garagenerlaß) auf die Stadt übertragen, die dafür die Stellplätze in der Nähe der Baugrundstücke herzustellen hat.

11.4 Versorgung des Gebietes  
-----

Die Stromversorgung wird durch die EVS gesichert.  
Die vorhandenen Anlagen der Wasserversorgung reichen zur Versorgung des gesamten Gebietes aus.

11.5 Kanal  
-----

Neue Kanäle für die Entwässerung bzw. Entsorgung des Gebietes sind nicht erforderlich.

12. Statistische Angaben  
-----

Gesamtfläche des Planungsgebietes	ca.	0,7	ha
Bauland	ca.	0,3	ha
Verkehrsfläche (Straße) vorhanden	ca.	0,1	ha
Verkehrsfläche (einschl. Parkfläche) geplant	ca.	0,25	ha
Grünflächen öffentlich (incl.Verkehrsgrün)	ca.	0,05	ha

13. Kosten  
-----

Folgende Kosten werden erwartet:

1. Straßenbau u. Beleuchtung einschl. der Schaffung von Parkplätzen	ca.	570.000,--	DM
---------------------------------------------------------------------------	-----	------------	----

Textteil zum B e b a u u n g s p l a n  
" H e r m a n n - S c h n a u f e r - S t r a ß e "

A. Vorbemerkungen

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (Bau GB) i.d.F.v.8.12.1986  
(BG.B1.I S 2253)
  
- 1.2 Neufassung der Baunutzungsverordnung -BauNVO -  
vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
  
- 1.3 Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl.S.833)
  
- 1.4 Landesbauordnung - LBO - i.d. F. v. 28.11.1983  
( G. Bl. S.770) mit Änderung vom 1.4.1985  
( G. Bl.S. 51)

2. Vorhandene Planungen

Durch diesen Bebauungsplan werden teilweise aufgehoben:  
Der Bebauungsplan " Untere Rossbachgasse " gefertigt  
am 17.4.1975 mit Änderung vom 4.11.1975 und 2.6.1978  
sowie der Bebauungsplan " Krautgärten " gefertigt am  
8.6.1972 mit Änderung vom 7.7.1972 und 12.12.1972.

B. In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe des Lageplans wird festgestellt:

1. Planrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 Bau GB)

1.1.1 Mischgebiet nach § 6 Bau NVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

(3) Im Hinblick auf die eingetragenen Kulturdenkmale werden Ställe für Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen nicht zugelassen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 Bau GB)

1.1.2 Es wird eine Grund- und Geschoßflächenzahl, jeweils nach dem Einschrieb im Lageplan festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 Bau GB u. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Die zulässige maximale Länge eines Baukörpers wird auf 20 m begrenzt. Auf den mit dem Planzeichen  gekennzeichneten Flächen dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser erstellt werden.

- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Bau GB)  
Entsprechend den Planzeichen (Richtungspfeilen )  
im Lageplan.  
Die Lage der Gebäude ist durch die Baugrenzen  
im Lageplan bestimmt
- 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Bau GB)  
Die Höhenanlage des Erdgeschoßfußbodens, darf  
das Straßenniveau nicht unterschreiten. Sie wird  
im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde  
festgelegt.  
Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 12,0 m  
über dem Straßenniveau nicht übersteigen.
- 1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Bau GB)  
  
Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m  
senkrecht oder 1,5 m parallel zur öffentlichen  
Straße einhalten.  
Diese Abstände gelten nicht für allseits frei  
überdachte Stellplätze.
- 1.7 Nebenanlagen (§ 14 Bau NVO)  
Nebenanlagen werden im Sinne des § 14 BauNVO,  
mit Ausnahme der Errichtung von Anlagen für  
Kleintierhaltung zugelassen.

1.8 Verkehrsflächen

1.8.1 Die Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien.

1.8.2 Soweit keine Abtrennung vom Gehweg gegen die angrenzenden Grundstücke vorhanden ist, wird in der Regel der Gehweg durch Rabattensteine abgegrenzt. In diese angrenzenden Grundstücke wird zur Befestigung der Rabattensteine auf eine Breite von 15 cm und eine Tiefe von 20 cm Beton eingebracht. Dieser Hinterbeton ist zu dulden.

1.9 Versorgungsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 12 Bau GB)

Die ausgewiesenen Flächen dienen der Unterbringung von Anlagen zur Versorgung.

1.10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte ( § 9 Abs.1 Nr. 21 Bau GB)

Bei den im Lageplan gekennzeichneten Flächen, handelt es sich um Leitungsrechte, zugunsten der Allgemeinheit. (Roßbachverdolung) und ein Leitungsrecht zur Führung der Wasserleitung des Zweckverbandes Bodenseewasserversorgung.

1.11 Bau - und Naturdenkmäler( § 9 Abs. 6 BBauG)

Die an der Hermann-Schnauffer-Straße auf dem Grundstück Nr. 68/1 befindlichen Reste der ehemaligen Stadtmauer und des Pulverturmes sowie das Gebäude Herrenberger Straße 17 auf Flst. 68/3 (St. Wendelinskapelle) werden als schutz- und erhaltungswürdige Baudenkmäler ausgewiesen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

### 2.2.1 Dachform

Dachaufbauten, bzw. Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch nicht in Kombination in einer Dachfläche. In seiner Länge sind sie so zu beschränken, daß bis zum Ortsgang noch mindestens 2,50 m durchgehende Dachfläche verbleiben.

### 2.2.2 Dachdeckungen

Es sind nur rote oder rotbraune Dacheindeckungen zulässig. Sofern Kleingearagen Flachdächer erhalten müssen sie mit Kiesschüttungen versehen werden, soweit sie nicht mit Boden überdeckt und eingegrünt werden.

### 2.2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke. ( § 73 Abs.1 Nr. 5 LBO)

Alle Flächen, die nicht bebaut sind und nicht als Weg, Zufahrt, Hof, Stellplätze usw. dienen, sind einzugrünen und zu bepflanzen.

Entlang der gemeinsamen privaten Grundstücksgrenzen dürfen nur Veränderungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) von max. 0,5 m je Grundstückseite vorgenommen werden.

2.2.4 Gestaltung der Steuräume und Stellplätze  
( § 73 Abs.1 Nr. 5 LBD)

Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Garagen dürfen nicht mit Schwarzdecken (bit.Deckschichten) versehen werden. Offenporige Materialien, Rasen oder Pflastersteine sind zu verwenden.

2.2.5 Einfriedigungen ( § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBD)

Entlang öffentlicher Straßen und Plätzen sind max. 1,00 m hohe offene Einfriedigungen entweder als lebende Hecke, oder als Holzzaun zulässig. Hecken mit zurückgesetzten Maschendrahtzäunen sind ebenfalls zulässig.

Sockelmauern können nur bis zu einer Höhe von nur höchstens 0,3 m über dem Gehniveau errichtet werden.

2.2.6 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen für Strom-, Beleuchtung und Fernmeldekabel sind unterirdisch zu führen.