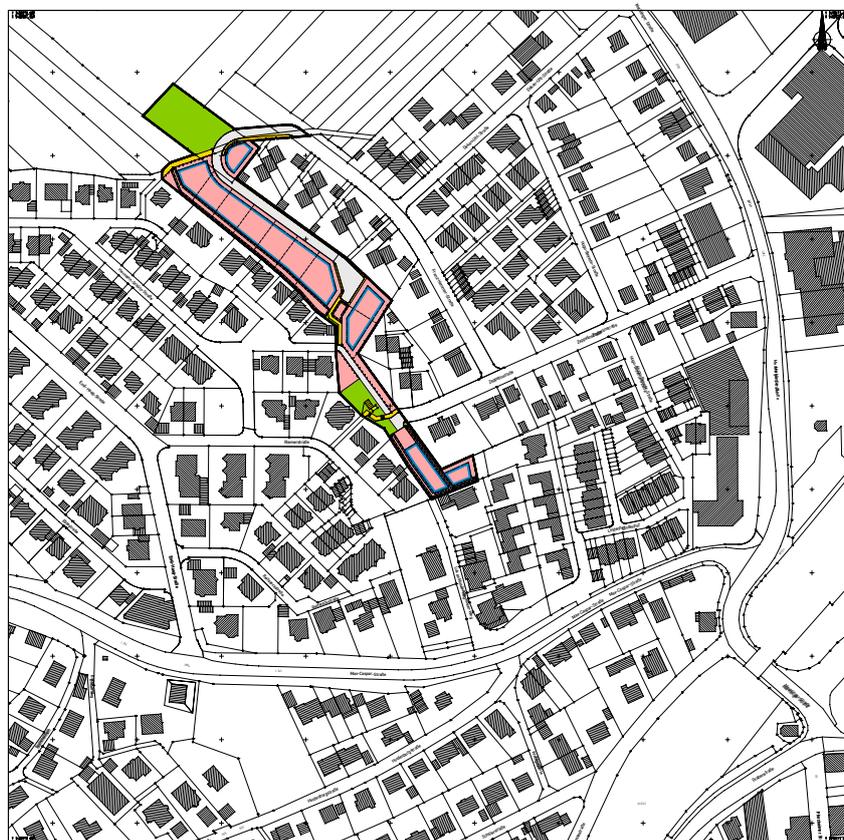




B e b a u u n g s p l a n „Häugern Süd - 1. Änderung“

Textteil – Stand 6. März 2009, Fassung vom 28.04.2009
mit Überarbeitung vom 19.03.2012

- 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.....	5
1.6.	Höhenlage der baulichen Anlagen	5
1.7.	Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastung	5
1.8.	Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
1.9.	Öffentliche Grünflächen, bzw. Verkehrsgrün.....	5
1.10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
1.11.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers.....	6
1.12.	Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	6
2.	Örtliche Bauvorschriften	7
2.1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	7
2.1.1.	Hauptgebäude.....	7
2.1.2.	Dachform, Dachneigung.....	7
2.1.3.	Dachdeckung	7
2.1.4.	Dacheinschnitte und Dachaufbauten	7
2.2.	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	7
2.2.1.	Stellplätze.....	8
2.3.	Einfriedungen und Stützmauern.....	8
2.4.	Ordnungswidrigkeiten.....	8
3.	Hinweise.....	8
3.1.	Meldepflicht von Baufirmen (§ 20 DSchG)	8
3.2.	Zisternen	9
3.3.	Sicherung gegen Rückstau	9
3.4.	Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe	9
3.5.	Bodenschutz.....	9
3.5.1.	Bodenaushub	9
3.5.2.	Humoser Boden	9
3.5.3.	Bodenverdichtung durch Baubetrieb	9
3.5.4.	Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen	9
3.5.5.	Bodenbelastungen	10
3.5.6.	Entsorgung von unbrauchbaren und/oder belasteten Böden.....	10
3.5.7.	Geländeanhebung.....	10
3.6.	Wasserwirtschaft.....	10
3.7.	Grundwasser	10
3.8.	Höhenangaben.....	10



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch – (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)

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 Berichtigung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416) mit Wirkung vom 01.03.2010.

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

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

siehe Planeinschriebe - I



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 Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

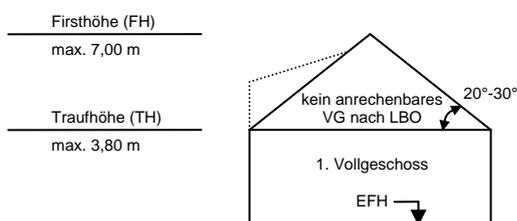
Die maximale Traufhöhe (TH max) ist das Abstandsmaß der Oberkante der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist in Abhängigkeit der zugehörigen Erschließungsstraße (siehe Abschnitt 1.6) definiert.

Erläuterung zur Höhenlage der baulichen Anlagen (siehe Planeinschriebe):

Systemschnitt - Skizze

I – geschossige Bauweise



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)

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. Höhenlage der baulichen Anlagen

Als Schutz gegen Oberflächenwasser im Bereich der Erschließungsstraßen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf +0,2 m im Bezug auf die Fahrbahnrandhöhe der Erschließungsstraße in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade festgelegt.

Es wird empfohlen das Oberkantenniveau für notwendige Lichtschachtelemente oder Kellerabgänge ebenfalls auf EFH-Niveau zu setzen. Lichtschächte sind gegebenenfalls abzudichten oder mit einer Entwässerungseinrichtung zu versehen.

1.7. Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine).

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 Kanalisation zu entwässern und gegen die durchlässigen Parkplatzflächen abzugrenzen (z.B. durch Randsteine).

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m senkrecht oder 1 m parallel zur Verkehrsfläche aufweisen. Diese Abstände gelten nicht für allseits offene überdachte Stellplätze.

1.8. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Einzeichnungen im Plan.

Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

1.9. Öffentliche Grünflächen, bzw. Verkehrsgrün

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planeinzeichnungen und Planeinschriebe.



1.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nördlich der Flurstücke 3956/8 bis 3956/14 wird zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ein Leitungsrecht mit einer Breite von 2,5 bis 3,0 m angeordnet.

Im Norden des Flurstücks 3956/14 wird zudem zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ein Leitungsrecht in der Größe von circa 10 x 6 m in der Verlängerung des östlichen Randes der Wendeanlage angeordnet, welches von dem geplanten Fußweg umschlossen wird.

Im Süden im Bereich des Flurstücks 3887/1 werden zur Verlegung von Strom- und Telekommunikationsleitungen Leitungsrechte mit einer Breite von etwa 2,5 m sowie ein Gehrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers zum Erreichen des östlichen Grundstücksbereiches angeordnet.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müssen bei späterer Bebauung beachtet werden und dürfen nur in enger Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde überplant werden.

1.11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksseiten Böschungen als Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.

1.12. 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 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 Oberfläche 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 20° bis 30°.

2.1.3. Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zur Eindeckung von geneigten Dächern darf nur nicht reflektierendes Dachdeckungsmaterial in roten bis braunen Farbtönen verwendet werden.

Flachdächer und Pultdächer bis 8° Neigung sind bei Carports und Garagen extensiv zu begrünen.

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)

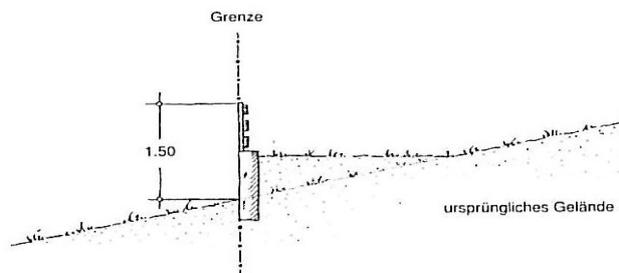
Für jede Wohneinheit sind ausreichend Stellplätze herzustellen. Es sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. 0,5-Werte werden bei der Berechnung aufgerundet. Bei der Ermittlung der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet, die Stauräume vor den Garagen jedoch nicht.

2.3. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Stützmauern sind soweit notwendig bis max. 1,2 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. 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 Denkmalenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten.



3.2. Zisternen

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. Dieses muss beim Gesundheitsamt gemäß § 13 TrinkwV 2001 sowie beim örtlichen Wasserwerk angezeigt werden.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. Bodenschutz

3.5.1. 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.

3.5.2. 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 profilierten, 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.

3.5.3. Bodenverdichtung durch Baubetrieb

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Egetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

3.5.4. 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.



3.5.5. Bodenbelastungen

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

3.5.6. 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.

3.5.7. 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 enthält.

3.6. Wasserwirtschaft

Um bei einer späteren Umstellung der Nachbarbaugebiete auf ein Trennsystem größere Umbaumaßnahmen zu vermeiden, wird das Baugebiet bereits jetzt im Trennsystem entwässert. Dieses wird an die Mischkanalisation der Nachbarbaugebiete angeschlossen.

3.7. Grundwasser

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

3.8. Höhenangaben

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

Aufgestellt:

Weil der Stadt, 03.07.2009

Überarbeitet:

Weil der Stadt, 19.03.2012

Ingenieurbüro Schädel GmbH

Ausgefertigt:

Weil der Stadt, 27.03.2012

Stadt Weil der Stadt

.....
Dr.-Ing. W. Schädel

.....
Bürgermeister Straub



Textteil vom 19.05.2010 in der Fassung vom 19.03.2012

T E X T T E I L

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen zeichnerischen Festsetzungen außer Kraft. Die Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen behalten jedoch ihre Gültigkeit. Die textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich werden unter Ziffer 1.2.3 und 1.6 geändert und ergänzt.

Bestandteile: Lageplan M:1:500, Zeichenerklärung, Textteil

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan

Es gelten:

Baugesetzbuch – (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)

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 Berichtigung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416) mit Wirkung vom 01.03.2010.

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

HINWEIS:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hägern Süd – 1. Änderung“ behalten ihre Gültigkeit. Lediglich unter Ziffer 1.2.3 und 1.6 werden die textlichen Festsetzungen geändert und ergänzt. Die Ziffern 1.2.3 und 1.6 werden hier zur besseren Übersichtlichkeit in der alten Fassung mit den vorgenommenen Änderungen (fett) komplett wieder gegeben.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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)**.

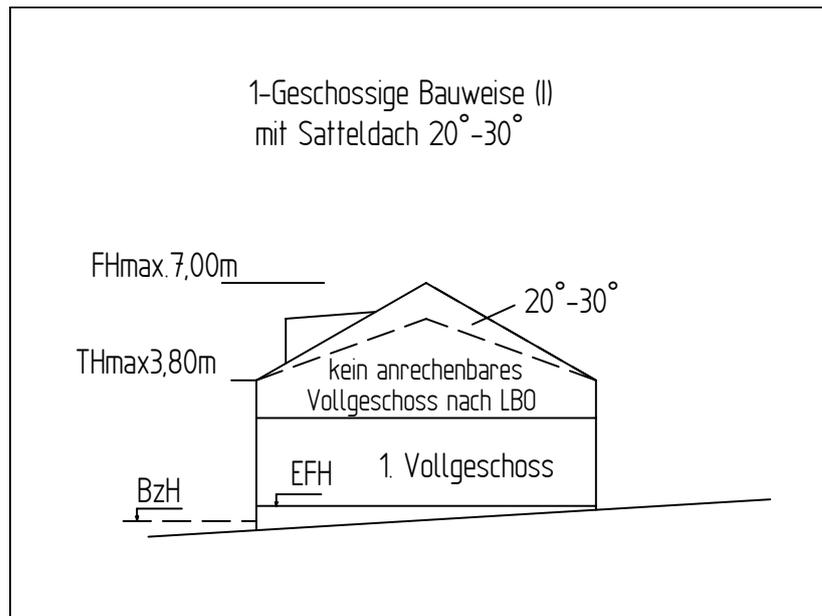
Die maximale Traufhöhe (TH max) ist das Abstandsmaß der **festgelegten Bezugshöhe (BzH)** bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

Die **Bezugshöhe** ist **im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für jedes Grundstück separat festgelegt.**



Erläuterung zur Höhenlage der baulichen Anlagen (siehe Planeinschriebe):

Systemschnitt – Skizze:



1.6 Rückstauenebene

Liegt die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) tiefer als die zugehörige Rückstauenebene (Oberkante Straßenniveau) wird für die Abwasserbeseitigung eine Hebeanlage empfohlen.

Notwendige Lichtschachtelemente oder Kellerabgänge sind mindestens auf das Niveau der Rückstauenebene zu setzen. Lichtschächte sind abzudichten oder mit einer Entwässerungseinrichtung zu versehen.

Es wird empfohlen, hangseitige Lichtschachtelemente oder Kellerabgänge so hoch auszuführen, dass das Eindringen von Oberflächenwasser verhindert wird.

Aufgestellt:

Weil der Stadt, 12.12.2011

Ingenieurbüro Schädel GmbH

.....

Dr.-Ing. W. Schädel

Ausgefertigt:

Weil der Stadt, 27.03.2012

Stadt Weil der Stadt

.....

Bürgermeister Straub