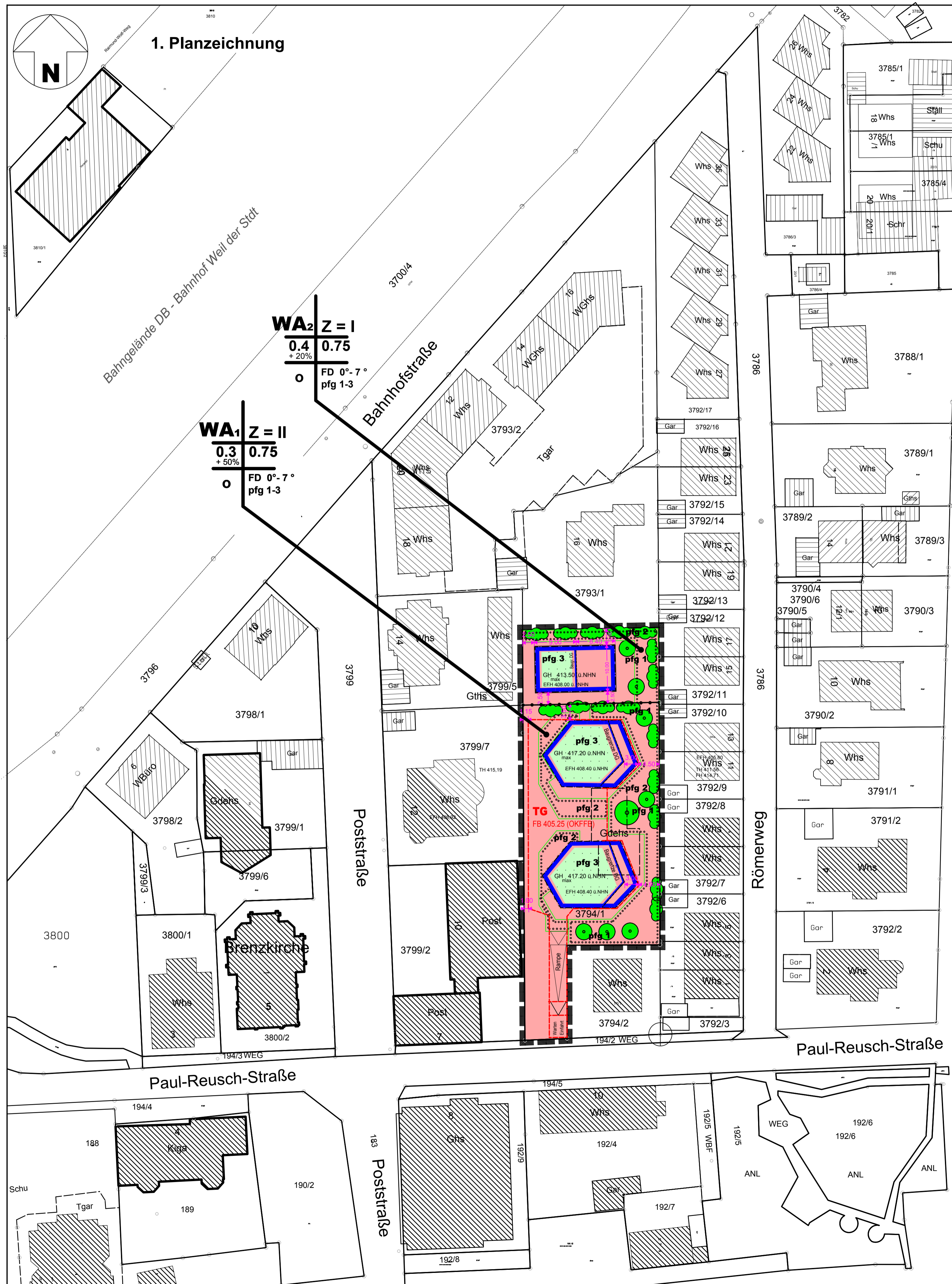


BEBAUUNGSPLAN " QUARTIER POSTSTRASSE/RÖMERWEG "



Legende

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- 0.3** Grundflächenzahl als Obergrenze (§§ 16 und 17 BauNVO)
- 0.75** Geschossflächenzahl als Obergrenze (§§ 16 und 17 BauNVO)
- EFH** Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Höchstmaß
- GH** Gebäudehöhe als Höchstmaß (§16 Abs.2 Ziff.4 BauNVO)
- O** offene Bauweise (§ 22Abs.4 BauNVO) (s. Textfestsetzung)
- Z= II** Zahl der Vollgeschosse : Obergrenze
- L** Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- L** Baugrenze Dachgeschoss
- TG** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze: hier Tiefgarage (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- pfg 1** pfg 1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- pfg 2** pfg 2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- pfg 3** pfg 3 Flachdachbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- L** Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)
- FD** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung
- DN 0°- 7°** Flachdach (§ 74 Abs.1 LBO)
- DN 0°- 7°** zulässige Dachneigung (§ 74 Abs.1 LBO)
- 0.05** Vermaßung der Lage des Baufensters

2. Textliche Festsetzungen

- ### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- #### 1.1 Art der Nutzung
- Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Plandarstellung und Planeinschrieb (Nutzungsschablone)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)**
- Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung**
- Von den gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden "Läden, Schank- und Speisewirtschaften" ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- #### 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- Zulässige Grundfläche GRZ (§ 19 BauNVO)
- Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist bis zu den im Planleit ausgewiesenen Obergrenzen zulässig (siehe Nutzungsschablone: GRZ 0,3 in WA1, GRZ 0,4 in WA2)
- Gemäß § 19 Abs.4 Ziff. 1-3 erstellte Anlagen sind mitzurechnen; durch diese Anlagen darf die zulässige GRZ in WA1 um bis zu 50% überschritten werden, in WA2 um bis zu 20%.
- Zulässige Geschosflächen GFZ (§ 20 BauNVO)
- gemäß Planeinschrieb (Nutzungsschablone); die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO) = GFZ 0,75
- Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb (Nutzungsschablone) in WA1 mit 2 Vollgeschossen, in WA2 mit 1 Vollgeschoss festgesetzt.
- #### 1.3 Bauweise
- Entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone
- Offene Bauweise (O) (§ 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO)
- #### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
- Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen).
- #### 1.5 Flächen für Nebenanlagen
- Soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf 2 und großenteils auf insgesamt 25 m² Bruttoarminhalt (inkl. Dachüberstand) begrenzt.
- #### 1.6 Flächen für Tiefgaragen
- Garagen und Stellplätze sind nur unter Gelände (Tiefgarage mit Ein-/Ausfahrt) innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Fläche zulässig.
- #### 1.7 Zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- In den Wohngebäuden (Einzelhaus, Mehrfamilienhaus) sind in WA1 max. jeweils fünf Wohneinheiten zulässig und in WA2 max. zwei Wohneinheiten.
- #### 1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen
- Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens ist gemäß Planeinschrieb je Baufenster festgesetzt. Von der festgesetzten Höhe kann nach unten bis zu 0,5 m abgewichen werden.
- ### 2. Grünordnerische Festsetzungen
- #### 2.1 Einzelgehölze und Gehölzgruppen (pfg 1)

- An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind entsprechend jeweiligem Planzeichen Hochstämme (Stammumfang min. 16/18) bzw. Sträucher aus der in Ziffer 2.4 aufgeführten Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann allseits um 1,0 m abgewichen werden.
- #### 2.2 Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (pfg 2)
- Die Flächen sind mit heimischen Zier-, Feld- und Obstgehölzen zu bepflanzen; pro 200 m² Grundstücksfläche ist dabei ein Hochstamm, Stammumfang min. 16/18 zu pflanzen; Die gemäß Ziffer 2.1 gepflanzten Hochstämme sind auf diese Quote anrechenbar.
- Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.
- #### 2.3 Dachbegrünung (pfg 3)
- Die Flachdächer sind zu mindestens 50% ihrer Fläche extensiv mit einer Substratstärke von min. 10 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.
- #### 2.4 Liste geeigneter Pflanzen im Geltungsbereich
- Die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten werden als heimische, standortgerechte Pflanzen empfohlen und dienen bei ihrer Verwendung der Durchsetzung und Erfüllung der Ziele von Natur- und Landschaftspflege.
- | | |
|--|--|
| Bäume:
Acer platanoides auch in Sorten
Acer pseudoplatanus
Acer campestre "Elsrijk"
Alnus glutinosa
Alnus incana
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Fraxinus excelsior "Nana"
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Salix elaeagnos
Salix purpurea
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Tilia tomentosa | Spitzahorn
Bergahorn
Feldahorn Hybr.
Schwarz-Erle
Grau-Erle
Hainbuche
Esche
Kugelesche Hybr.
Vogelkirsche
Traubeneiche
Stieleiche
Silberweide
Ol-Weide
Purpur-Weide
Winterlinde
Sommerlinde
Silberlinde |
| Sträucher:
Acer campestre
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa spec.
Sambucus nigra
Viburnum opulus | Feldahorn
Roter Hartrieel
Haselnuß
Zweifriffliger Weißdorn
Eingriffliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster, Rainweide
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Wildrosen in Arten
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball |
- ### 3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs.1 LBO)
- #### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- ##### Dächer über Gebäuden
- Zulässig sind Flachdächer mit 0° bis 7° Dachneigung
- ##### Gebäudehöhen
- Die Obergrenze der Gebäudehöhen ist gemäß Planeinschrieb je Baufenster festgesetzt.
- Die Gebäudehöhe kann für Gebäudetechnische Anlagen auf einer Fläche von bis zu 8,0 m² und für Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule überschritten werden.
- ##### Solaranlagen
- Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) sind auf den Gebäudedächern zulässig, soweit sie 1,5 m Höhe der Oberkante der Dachhaut nicht übersteigen und vom Dachrand mindestens 2,0 m Abstand halten.
- ##### Farbgebung und Materialien
- Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen, sowie die flächige Verwendung von glänzenden Blechen oder Materialimitaten (Holzimitate, Acrylglas- oder Glasfaserplatten usw.) als Dachdeckung oder Fassadenoberfläche sind an allen baulichen Anlagen unzulässig.
- #### 3.2 Unbebaute Grundstücksflächen
- Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (siehe auch § 9 Landesbauordnung für Baden-Württemberg).
- Die Anlage von flächigen Steingärten (Schotter-, Kies- oder sonstige unbelebte Materialschüttungen) sind - auch als Vorgärten - unzulässig.
- #### 3.3 Einfriedungen und Stützmauern
- Zur Einfriedung von Grundstücken sind straßenseitig nur tote Einfriedungen und Tore bis 1,20 m und lebende Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.
- Stützmauern sind soweit notwendig bis max. 1,20 m zulässig (ausgenommen an der Zufahrt zur Tiefgarage). Der notwendige Grenzabstand gemäß Nachbarrechtsgesetz in Kombination mit einem Zaun ist einzuhalten.
- Sind Stützmauern höher als 1,20 m nötig, sind diese in der Höhe zu teilen und der obere Teil ist um mindestens 0,50 m zurück zu setzen. Die entstehende Stufe ist zu begrünen.
- #### 3.4 Stellplätze
- Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen; die Anzahl wird aufgerundet. Für andere Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach den landesgesetzlichen Vorschriften (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (EwV Stellplätze) vom 28.Mai 2015).
- Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.
- #### 3.5 Versorgungsleitungen
- Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- ### 4. Hinweise
- Bei archaischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz.
 - Im Baugenehmigungsverfahren sind auf Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude zu ermitteln. Bei Anlage und Betrieb von Stellplätzen und Garagen ist zum Schutz der der bestehenden benachbarten Wohnbebauung auf die Vermeidung von Lärmmissionen besonders zu achten und die zulässigen Werte für allgemeine Wohngebiete gem. der einschlägigen Vorschriften einzuhalten.
 - Die Hinweise aus der Stellungnahme des LRA Böblingen vom 11.11.2020 zu: Belangen von Naturschutz, Bodenschutz, Altlasten, Grundwasser, Dachbegrünung und Abfallwirtschaft sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und gegebenenfalls als Auflagen festzusetzen.



Ortsplanerweiterung "Hochstraße" 1957 Luftbild Bestand

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung** vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art.9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)** In der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichnerverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08. 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Satzung

gefertigt 10.06./01.09.2020/ 11.10.2021 **Noelle** Stadtplanung Architektur Stuttgart www.noelleplan.de **M = 1:500**

Verfahrensvermerke

- ### Aufstellungsbeschluss
- Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen am: 15.09.2020
- ### Öffentliche Auslegung
- Der Gemeinderat hat dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.09.2020 zugestimmt und die Öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen am: 15.09.2020
- Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung sowie vorliegende Gutachten haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 74 LBO nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.10.2020 öffentlich ausliegen in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020.
- ### Satzungsbeschluss
- Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften, alle mit Stand vom 11.10.2021, gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO als Satzungen beschlossen am 25.01.2022.
- Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.
- Weil der Stadt, den Walter
- Bürgermeister -
- In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO)
- mit der Bekanntmachung am
- Weil der Stadt, den