

Landkreis
Stadt
Gemarkung

Böblingen
Weil der Stadt
Weil der Stadt



ANGEZEIGT:

Böblingen, den 9. SEP. 1997

BAURECHISAMT

Bebauungsplan "RENNINGER BACKEN"

– Zeichnerischer Teil –
und Textteil

Gefertigt: Ingenieurbüro
Dipl. Ing. B. Schädel
Calwer Gasse 4-10
71263 Weil der Stadt
Tel. 07033/2062, Fax 2064

Weil der Stadt, 19.12.1996 / 02.04.1997 / 08.07.1997

Textteil zum Bebauungsplan
„**Renninger Backen**“
in Weil der Stadt

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz – WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I, S. 622).
- 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 24.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- die Landesbauordnung für Badenwürttemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Kraft getreten am 01.01.1996.
- die Planzeichenverordnung (PanzV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Alle Rechtsgrundlagen in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung

B. Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen sowie frühere bauordnungsrechtliche Vorschriften ausser Kraft.

Auszug aus dem Bebauungsplan "Renninger Backen"

C. Festsetzungen zum Bebauungsplan

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes :

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. mit § 4 (2) 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende
Handwerksbetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 (6) i.V.
mit § 4 (2) 3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,
gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

2.1 Grundflächenzahl

Es gelten hierzu die jeweiligen Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Z = I bzw. II als Höchstgrenze bzw. II als zwingend;
Es gelten hierzu die jeweiligen Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

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

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

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan im jeweiligen Baufenster eingetragen.

3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB und § 22 BauNVO)

Es gelten die jeweiligen Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

3.1 a = abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO,
Längenbeschränkung in der offenen Bauweise auf max. 20 m.

3.2 E = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO,
jedoch nur Einzelhäuser zulässig

3.3 D = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO,
jedoch nur Doppelhäuser zulässig.

3.4 H = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
jedoch nur Hausgruppen zulässig.

3.5 ED = offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO
jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die Festlegung von Baugrenzen, innerhalb der die baulichen Anlagen erstellt werden dürfen. Es gelten hierzu die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (siehe hierzu auch 5.)

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

4.3 Die Stellung der baulichen Anlagen hat entsprechend den eingezeichneten Hauptfirstrichtungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen (wahlweise bei zwei eingetragenen Firstrichtungen).

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

5.1 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sind, soweit sie nicht jeweils im Bebauungsplan ausgewiesen sind, auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m senkrecht oder mindestens 1,0 m parallel zur Verkehrsfläche aufweisen.

Diese Abstände gelten nicht für allseits frei überdachte Stellplätze.

5.2 Als Nebenanlage i.S. v. § 14 BauNVO kann nur ein Gebäude bis zu 20 m³ umbautem Raum zugelassen werden.

Die Nebenanlage darf nicht im Vorgartenbereich angeordnet werden.

Nebenanlagen der Kleintierhaltung sind bis max. 30 Kleintiere zulässig.

6. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Die ausgewiesenen Flächen dienen zur Unterbringung von Anlagen zur Versorgung des Gebietes (Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser) und Ableitung von Abwasser.

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien. Sie gliedern sich in Fahrbahnen, öffentliche Stellplätze, Gehwege, Wohnwege (nur für Anlieger) und Verkehrsgrünflächen.

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig abgeändert werden. Die Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen (Beton oder Bitumen im Heißeinbau) und mit Gefälle zu den Einläufen zu versehen.

8. Flächen zur Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Beleuchtungseinrichtungen mit ihren Fundamenten in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

9.1 Die öffentlichen Grünflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend den Zweckbestimmungen gekennzeichnet. Sie sind zu begrünen.

Im Bereich der Spielplätze sind zweckdienliche bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

9.2 Die privaten Grünflächen sind im Sinne von § 9 (1) 2 BauGB als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt; sie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Einschrieb gekennzeichnet.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

10.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot (PF) gekennzeichneten Stellen sind wie folgt zu bepflanzen:

- PF 1: Obstgehölze wie z.B.
Bohnapfel
Coulons Renette
Gelber Richard
Winterrambour
Schöner aus Boskoop
Kaiser Wilhelm
Gravensteiner
Jakob Lebel
Brettacher
Hauszwetsche
Nancymirabelle, usw.
- PF 2: Tilia cordata - Winterlinde
Hochstamm mit
Stammumfang 20 - 25 cm
- PF 3: Crataegus prumifolia "Splendens" - Glanz-Dorn
Hochstamm mit
Stammumfang 18 - 20 cm
- PF 4: Sträucher und Stauden wie z.B.
Corylus avellana - Hasel
Syringa vulgaris - Flieder
Kerria japonica - Mauerröschen
Acer campestre - Feldahorn
Amelanchier laevis - Felsenbirne
Spiraea arguta - Spierstrauch
Cornus mas - Hartriegel
Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie
- PF 5: Bepflanzung von Verkehrsgrünflächen wie z.B.
Geranium macrorrhizum "Spessart" - Staudengeranie
Fragaria vesca - Walderdbeere
Hedera helix - Efeu
Waldsteinia ternata - Waldsteinie
- PF 6: Rasenflächen

PF 7: Wildheckenpflanzung als Abgrenzung zur freien Landschaft, z.B.

Corylus avellana	-	Hasel
Rosa canina	-	Hundsrose
Eyonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball
Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere

PF 8: Bepflanzung der Einfriedungen mit Schling- und Kletterpflanzen, z.B.

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Bryonia dioica	-	Zaunrübe
Humulus lupulus	-	Hopfen

P Bepflanzungsmaßnahme Wandbegrünung z.B.

Parthenocissus tricuspidata Veitchii	-	Selbstklimmender wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	-	Schlingender wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu
Spalierobst		
Clematis (kleinblütige Sorten)		

10.2 Die eingetragenen Standorte von Bepflanzungen können in Anpassung an örtliche Gegebenheiten geringfügig abgeändert werden.
Im übrigen wird auf den, dem Bebauungsplan beigefügten Grünordnungsplan verwiesen.

10.3 Auf den bebauten Grundstücken ist je angefangener 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

Es gelten die jeweiligen Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen von 35° - 48° zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.2 Dacheindeckung

Geneigte Dächer sind in einem rotbraunen Farbton zu halten. Reflektierendes Material ist nicht zulässig.

Dachbegrünungen sind, soweit technisch möglich, zulässig.

Sonnenkollektoren, Solarabsorber, Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Gauben) o.ä. sind in der Summe bis zu einem Drittel der jeweiligen Firstlänge zulässig.

Bei Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,00 m zum First einzuhalten.

Auf einer Dachseite sind nicht gleichzeitig Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig.

2. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Fassadenbegrünung ist erwünscht.

3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die maximale Höhe von Einfriedungen, auch in Verbindung mit Stützmauern, auf insgesamt 1,00 m begrenzt.

3.2 Entlang der Grenzen zu den landwirtschaftlichen Feldwegen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0.50 m einzuhalten.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

5. Außenantennenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantennenanlage oder Parabolempfangsanlage zulässig.

6. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen (0,5 Werte sind aufzurunden). Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet, die Stauräume vor den Garagen jedoch nicht.

Stellplätze und Stauräume sind dicht zu befestigen. Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein mit Pressfuge verlegtes Formsteinpflaster.

Bei "günstiger Untergrundbeschaffenheit" nach DVGW Arbeitsblatt 101 können auch "offene Bauweisen" erfolgen. Das Vorhandensein "günstiger Untergrundbeschaffenheit" ist nachzuweisen (Deckschichtenkartierung).

7. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Fläche von 0,2 m² zulässig.

8. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Zisternen (§ 74 (3) 2 LBO)

Das durch befestigte Flächen (z.B. Dächer, Zufahrten, Zugänge) anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternenanlagen (mind. 3m³ Fassungsvermögen) zu sammeln.

Die abgedichtete Zisterne muß über ein Notüberlaufsystem mit Anschluß an den öffentlichen Kanal verfügen.

Das in der Zisterne gesammelte Wasser kann sinnvoll im Haus- und Gartenbereich eingesetzt werden.

Aus seuchenhygienischen Gründen ist ein von der Trinkwasserversorgung getrenntes Leitungssystem zu installieren.

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

Die Höhenlage des Baugrundstücks darf durch künstliche Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu max. 0,3 m verändert werden.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Meldepflicht von Baufirmen

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 unverzüglich zu benachrichtigen.

2. Stoffliche Belastungen

Von seiten des Umweltschutzamtes wird darauf hingewiesen, daß mit Boden- bzw. Grundwasserbelastungen durch Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu rechnen ist. Sollte jedoch weder Erwarten bei Aushubarbeiten organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt zu benachrichtigen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Falls im Hinblick auf die vorherige Nutzung der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz mitzuteilen.

3. Grundwasserschutz

Das Plangebiet grenzt an die vorhandene Bebauung. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

4. Wasserschutzgebiet

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebiet "Hinter dem Berg" und "Knappshalde" des ZV Renninger Wasserversorgungsgruppe.

Die Zugehörigkeit zur Wasserschutzzone III ist im Plan eingetragen.

Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung vom 02.11.1988 des Landratsamtes Böblingen wird hingewiesen.

5. Heizöllagerung

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten. Es wird empfohlen, auf die unterirdische Lagerung von Heizöl zu verzichten und/oder auf andere Energieträger auszuweichen.

6. Entwässerungseinrichtungen

Die Entwässerungsleitungen sind vor Inbetriebnahme einer Prüfung auf Wasserdichtheit nach DIN 4033 zu unterziehen. Hoftrichter und Kontrollschächte sowie ggfs. Entwässerungsrinnen auf Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

7. Höhenangaben

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