

Stadt Weil der Stadt

**Bebauungsplan „Gartenhausgebiet II 1.
Änderung“ – Gemarkung Mercklingen,
Im vereinfachten Verfahren nach 13
BauGB (Baugesetzbuch)**

**Textliche Festsetzungen und Satzung
über Örtliche Bauvorschriften
(Stand Satzung)**

Stand:

Weil der Stadt, den 30.11.2023

Stadtverwaltung Weil der Stadt
Stadtbauamt

Stadt- und Umweltplanung

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans
gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen am: 26.07.2022

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am: 04.08.2022

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat dem Entwurf des Bebauungsplans
in der Fassung vom 17.11.2022 sowie den örtlichen
Bauvorschriften i.d.F.v.17.11.2022 zugestimmt und die
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen am: 29.11.2022

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben
gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 74 LBO
nach ortsüblicher Bekanntmachung am: 19.01.2023
öffentlich ausgelegen in der Zeit vom: 27.01.2023 bis 28.02.2023
Die Beteiligung der TÖBs wurde mit Schreiben
vom 30.01.2023 vom: 30.01.2023 bis 03.03.2023
durchgeführt.

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat dem erneuten Entwurf des Bebauungsplans
sowie den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen erneut beschlossen am: 26.09.2023

Der erneute Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben
nach ortsüblicher Bekanntmachung am: 19.10.2023
öffentlich ausgelegen in der Zeit vom: 27.10.2023 bis 27.11.2023

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan
sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB
i.V.m. § 74 LBO als Satzung beschlossen am: 19.12.2023

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens jeweils
als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Weil der Stadt, den

Christian Walter
Bürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO)
mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am

Hinweis:

Die nachstehenden Festsetzungen und Vorschriften gelten sowohl für alle Teilgebiete des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete 1. Änderung“ –Gemarkung Merklingen

1.

"Ob der Calwer Hecke"

"Katharinensteige"

"In den Halden"

2.

"Klotzhalden"

"Kalkofen"

3.

"Küche"

4.

"Loh"

als auch für alle Teilgebiete des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete II 1. Änderung“ – Gemarkung Merklingen

1.

"Beim Wiesle"

2.

"Möttlinger Berg"

Planungsrechtliche Grundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist".

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

Nicht geänderte und weiter bestehende Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG) sowie neue Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG/ §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiete nach § 11 BauNVO

- Gartenhausgebiet –

Die Gebäude dürfen nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen benützt werden. Sie sind nur zum Unterstellen von Gartengeräten und zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 a BBauG / §§ 16-21 BauNVO)

Zulässige Zahl der Geschosse = 1 (Höchstgrenze)

Auf jedem Grundstück ist nur ein Gebäude zulässig.

2a) Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung – Nebenanlagen:

Mit Ausnahme von an das Hauptgebäude angegliederten Trockenabortgebäuden mit max. 4 m³ umbauten Raum sind Nebenanlagen, Anbauten, Überdachungen, Schwimmbecken, Feuerstätten, nicht zulässig.

Befestigte Vorplätze oder Terrassen sind bis maximal insgesamt 12 m² Fläche zulässig.

Überdachte Holzlagerstätten sind bis max. 1,50 m Höhe und max. 20 cbm umbauten Raum zulässig, sofern sie über keine seitlichen Außenwände verfügen.

2b) Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung – Baumasse:

Der umbaute Raum darf nicht mehr als 30 cbm einschließlich einer Unterkellerung betragen.

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG)

Offene Bauweise, nur Einzelgebäude zulässig.

Die Mindestgrundstücksgröße zur Erstellung einer Gerätehütte bzw. Gartenhauses beträgt 8 Ar.

Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG)

Es sind Giebel- und Traufstellungen der Gebäude zum Tal zulässig.

Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 1 e BBauG); § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Auf jedem bebauten Grundstück ist auf dem bestehenden Untergrund ein Stellplatz herzustellen.

Verkehrsflächen - Erschließung (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)

Die Stadt übernimmt keine Verpflichtung hinsichtlich einer Erschließung der ausgewiesenen Gebiete mit Verkehrs-, Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen. Die öffentlichen Zufahrtswege werden über einen landwirtschaftlichen Bedarf hinaus nicht ausgebaut (Minimalerschließung).

Für das ausgewiesene Gebiet "Calwer Hecke" und "Katharinensteige" dürfen keine direkten Zufahrten zur K 1014 angelegt werden. Desgleichen für die Gebiete "Beim Wiesle" und „Möttlinger Berg“. Mit einer Bebauung ist hier vom Fahrbahnrand der K 1014 ein Abstand von mindestens 20 m einzuhalten. Die Erschließung dieses Baugebietes hat über die Feldwege zu erfolgen, die in die K 1021 Merklingen - Münklingen einmünden.

Im Übrigen sind Parkflächen für folgende Gebiete ausgewiesen:

1. "Klotzhalde, "Kalkofen" und "Küche"
2. "Loh"

Elektrische Anschlüsse, Telefonanschlüsse und die Anlegung von Brunnen sind nicht gestattet.

Flächen für die Beseitigung von Abwasser (§ 9 (1) Nr. 7 BBauG)

Schmutzwasser- und Grauwasserversickerungen werden nicht zugelassen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - 9 § Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Einfriedigungen sind nur entsprechend der unter Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ örtliche Bauvorschriften Nr. 6 aufgeführten Fälle zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur entsprechend der unter Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ örtliche Bauvorschriften Nr. 7 aufgeführten Fälle zulässig.

Die Errichtung von Stützmauern als Trockenmauern (ohne Mörtel) ist nur entsprechend der unter Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ örtliche Bauvorschriften Nr. 7 aufgeführten Fälle zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (2) BBauG / § 111 LBO) sowie Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Gebäude, Dachvorsprünge, Ausschluss von Feuerstätten

Die Gebäude dürfen keine Kniestöcke, Dachaufbauten oder Dachvorbauten haben.

Rechtsgrundlage § 74 LBO Abs. 1 Nr. 1: Dachvorsprünge sind nur bis max. 0,50 m zulässig. An einer Seite des Gebäudes darf die Überdachung bis zu 2,00 m vorragen.

Als Dachform wird ein Satteldach mit 20° - 30° Dachneigung festgesetzt. Die Dächer sind mit engobierten Ziegeln oder dunkel eingefärbtem Material einzudecken.

Feuerstätten sind nicht zulässig.

2.

Entfällt

3. Bauweise - Äußere Gestaltung Fassade

Die Gebäude sollen möglichst in Holzbauweise ausgeführt werden. Bei Massivbauweise ist die Fassade mit einer Bretterverschalung oder einem Naturputz auszuführen.

4. Farbgestaltung von Gebäuden und Ausschluss von Wohnwagen; Rechtsgrundlage für geänderte Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Die Gebäude müssen in zurückhaltenden Farben z.B. grauen oder braunen Farbtönen gehalten werden. Es dürfen kein Weiß (Rechtsgrundlage § 74 LBO Abs. 1 Nr. 1), Grün, Blau, Gelb oder sonstige auffallende Farben verwendet werden.

Wohnwagen, Bauwagen und ähnliche bewegliche Anhänger (Rechtsgrundlage § 74 LBO Abs. 1 Nr. 1) dürfen weder abgestellt, noch als Gartenhäuser genutzt werden.

5. Bepflanzungen, Mindestabstand von baulichen Anlagen zum Wald

Als Bepflanzung sind Obst- und standortgerechte, gebietsheimische Laubgehölze zu verwenden. An den Grundstücksgrenzen sind 1,5 m zuzüglich der Kronentraufe (tatsächliches Kronenausmaß) bzw. dem entsprechenden tatsächlichen Ausmaß des Gehölzes freizuhalten. Ausnahmen können in besonderen Grundstückslagen zugelassen werden.

Nicht zulässig sind nicht heimische und standortfremde Gehölze sowie Nadelbäume (außer einzelnen Forchen). Der landschaftliche Charakter des Grundstücks darf nicht verändert werden.

Die Gebäude sollen möglichst in der Nähe von bestehenden Bäumen erstellt werden. Ist keine entsprechende Bepflanzung vorhanden, so sind sie mit einer Bepflanzung einzubinden. Der Mindestabstand der Gebäude zum Wald muss jedoch 30 m betragen und der Mindestabstand baulichen Einfriedigungen zum Wald muss 25 m betragen.

6. Einfriedigungen

Rechtsgrundlage § 74 LBO Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit 9 § Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Einfriedigungen sind unzulässig. Bei einer Grundstücksgröße von mindestens 8 Ar dürfen ausnahmsweise offene Teileinfriedigungen zum Schutz kleingärtnerischer Erzeugnisse und zum Schutz von Bienenstöcken errichtet werden. Diese sind baurechtlich genehmigungspflichtig. Die Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 1,5m von der Grundstücksgrenze einhalten und dürfen maximal eine Fläche von 150 m² umfassen. Innerhalb des Waldabstandsbereiches von 25 m sind die ausnahmsweise zulässigen Einfriedigungen nur in Form von Hecken aus heimischen Sträuchern zulässig. Diese bedürfen ggf. ebenfalls einer baurechtlichen Genehmigung.

7. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern

Rechtsgrundlage § 74 LBO Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit 9 § Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zugelassen werden.

Rechtsgrundlage § 74 LBO Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit 9 § Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Die Errichtung von Stützmauern ist im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden oder zur Sicherung der bestehenden, natürlichen Topografie nur in örtlich vorkommendem Naturstein und nicht höher als 1 m zulässig. Die Mauern sind nur als Trockenmauern (ohne Mörtel) zulässig.

8. Rechtsgrundlagen der Bebauungspläne „Gartenhausgebiete“ und „Gartenhausgebiet II“

Neben diesen besonderen Bestimmungen gelten die Vorschriften des Bundesbaugesetzes, insbesondere § 35 Abs. 2 und die Vorschriften der Landesbauordnung, insbesondere die §§ 3, 7 und 16 und die jeweils geltende Ortsbausatzung der Gemeinde.

9. Gestaltung Dachwasser-Auffang, bspw. Regentonne

Rechtsgrundlage § 74 LBO Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit 9 § Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Zum Auffangen von Dachflächenwasser sind im unmittelbaren Umgebungsbereich der Gebäude farblich der Umgebung angepasste Behältnisse zulässig. Bei dauerhafter Aufstellung sind sie einzugrünen.

Nachrichtlich:

Stellungnahme der Energie-Versorgung Schwaben AG., 7267 Bad Teinach,

Neubulacher Str. 1 vom 15.6.1971 Az.: Stt/G:

Die Gebäude in den ausgewiesenen Gebieten dürfen nur so hoch werden, dass die nach VDE geforderten Mindestabstände zu den folgenden Leitungen eingehalten werden:

1. 20 kV-Leitung Simmozheim - FUW Merklingen
2. 20 kV-Doppelleitung FUW Merklingen - Weil der Stadt/Ostelsheim.

Die Aufteilung soll so vorgenommen werden, dass ein Schutzstreifen von jeweils 7,0 m bei einer Einfachleitung bzw. 9,0 m bei einer Doppelleitung von einer Unterbauung freigehalten wird.

Außerdem ist jederzeit ein Mindestabstand von 3,50 m zu allen Teilen der o.g. Leitungen bei den Bauarbeiten einzuhalten.

Für Schäden oder Folgeschäden, die aus einer Nichtbeachtung vorstehender Auflagen hervorgehen, haftet der Verursachende.

Anmerkung:

Die Paragraphenbezeichnung der Landesbauordnung (LBO) bezieht sich auf die alte Fassung vom 12.2.1980.

Nachrichtliche Hinweise Bebauungsplan „Gartenhausgebiete 1. Änderung“ – Gemarkung Merklingen und Bebauungsplan „Gartenhausgebiet II 1. Änderung“ – Gemarkung Merklingen

Altlasten:

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flst. 8006, Gemarkung Merklingen.

In diesem Bereich (Gewann „Hohe Forchen“, angrenzend an Gewann „Katharinensteige“) umfasst der Geltungsbereich auch Teile der Altablagerung „AA Katharinensteige“, im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst unter der Flächennummer 00767-000, bewertet mit Handlungsbedarf „B (Belassen) – Neubewertung bei Nutzungsänderung“.

Im Bereich der Altablagerung ist mit entsorgungsrelevanten Untergrundverunreinigungen zu rechnen. Bei Nutzungsänderungen (derzeit: Wald/Gehölze) ist eine Neubewertung der Gefährdung erforderlich. Alle Eingriffe in den Untergrund sowie Nutzungsänderungen im Bereich der Altablagerung sind daher frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, abzustimmen.

Bodenschutz:

Bei Baumaßnahmen anfallender Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwerten.

Nicht zum Oberboden gehörender Erdaushub aus tieferen Schichten (z. B. für Keller) darf nicht auf bestehenden Oberboden aufgebracht werden, sondern ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Erschließungswege, PKW-Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht versiegelt hergestellt werden. Die Aufnahme von Niederschlagswasser muss gewährleistet sein.

Das Anlegen von Schottergärten (flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen ggf. mit unterlagernder Folie/Vlies) ist nicht zulässig.

Geologie und Bodenverhältnisse:

Die Plangebiete befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks, der Karlstadt-Formation (ebenfalls Mittlerer Muschelkalk), des Unteren Muschelkalks sowie örtlich der Rötton-Formation

(Oberer Buntsandstein) und der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk). Diese werden lokal in Muldenlagen von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen, Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine des Mittleren Muschelkalks neigen zu Rutschungen. In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind insbesondere im Anschluss an das südwestliche Plangebiet Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

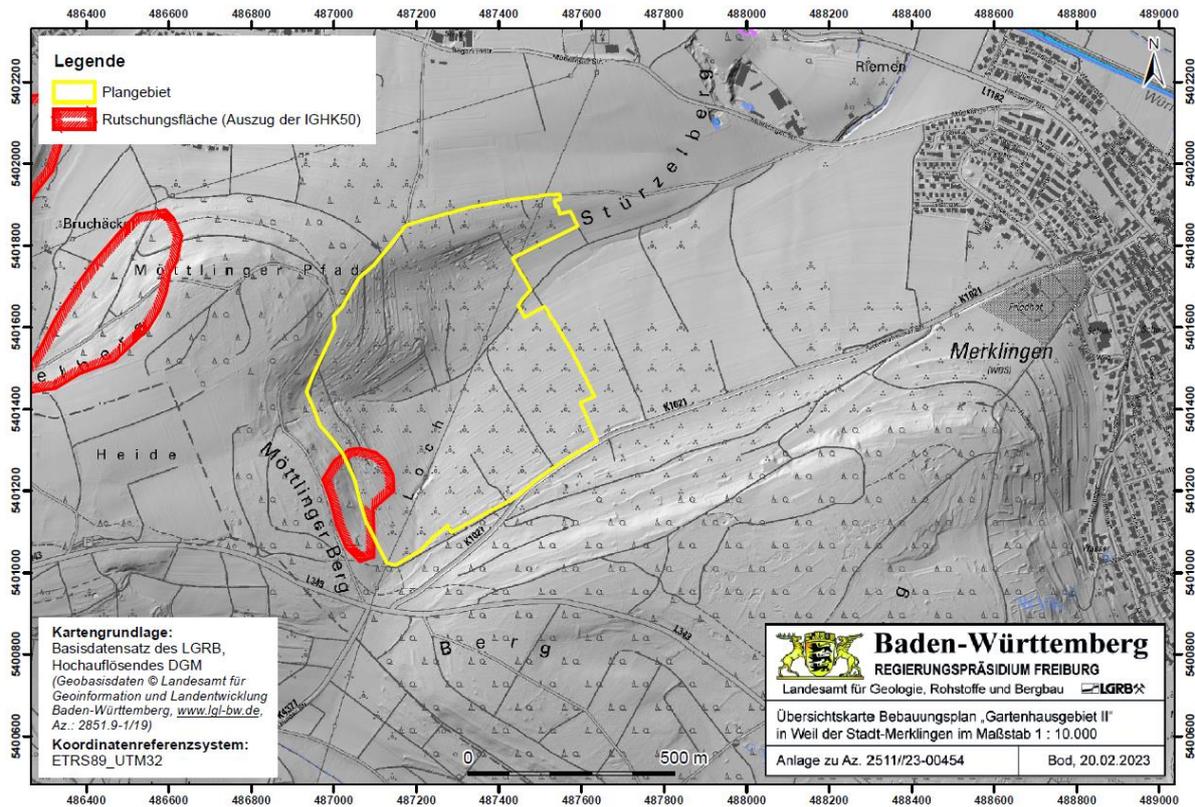
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung der Plangebiete. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte im Bereich des Mittleren Muschelkalks von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

LGRB Az. 2511 // 23-00453 vom 20.02.2023

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird verwiesen auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.



Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.