

Stadt: Weil der Stadt
Gemarkung: Weil der Stadt
Landkreis: Böblingen

Bebauungsplanänderung

Schießrain – Talstraße / Erweiterung

Textteil zum Bebauungsplan

vom 06.12.2004

geä. 21.06.2005

INGENIEURBÜRO

Dipl.-Ing. B. Schädel

Ingenieurbüro für Bauwesen und Vermessung

Calwer Gasse 4-10

71263 Weil der Stadt

Tel. 07033 / 5268-68 • Fax. 07033 / 5268-88

A VORBEMERKUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I, S.2141), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 24.06.2004 (BGBl I S. 1359). Gemäß § 244 Abs. 2 dieses Gesetzes wird der Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weitergeführt.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert mit Gesetz vom 19.12.2000 (GBl.S.760)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Alle Rechtsgrundlagen in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

2. Rechtsfolge

Grundlage des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan der Stadt Weil der Stadt, genehmigt am 31.12.1993. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.

B IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN, PLANFARBEN UND PLANEINSCHRIBE DES LAGEPLANES WIRD FESTGESETZT:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Sport- und Spielfläche, die einzelnen Funktionen sind auf dem Lageplan gesondert dargestellt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

- Es wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Die maximale Grundfläche wird durch die Baugrenzen fixiert die nicht überschritten werden dürfen.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze entsprechend dem Einschrieb im Lageplan festgesetzt.
- Die Traufhöhe ist beschränkt und für jedes Gebäude festgelegt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan

a = abweichende Bauweise (maximale Gebäudelänge 60 m)

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen näher festgelegt. Innerhalb der Baugrenzen sind nur zweckgebundene bauliche Anlagen (z.B. Vereinsheim, Kiosk,) zulässig.

4.2 Maßgebend für die Stellung aller baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist die Festsetzung im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16, § 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe wird ab der, von der Baurechtsbehörde festgesetzten neuen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachaußenhaut gemessen.

Den Baugenehmigungsvorlagen sind von einem Sachverständigen (im Sinne von § 2 Abs. 4 a Bauvorlagen VO) gefertigte Geländeprofile beizufügen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Die Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien
- 6.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Pflaster- bzw. Randsteine abgegrenzt. In die angrenzenden Grundstücke wird zur Befestigung auf eine Breite von ca. 20 cm und eine Tiefe von ca. 30 cm Beton eingebracht. Dieser ist auf den Grundstücken zu dulden.
- 6.3 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen werden auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken hergestellt und müssen geduldet werden.

7. Pflanzgebote, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Einzelobjekte sind im Bebauungsplan sowohl symbolisch als auch farblich dargestellt.
Flächenhafte Pflanzgebote sind als Grünfläche gekennzeichnet. Sie sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Dächer

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung, die dem Einschrieb im Lageplan entspricht, zulässig. Die Festsetzungen über Dachform und Dachneigung gelten auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Dächer sind mit rotem bis rotbraunem Material einzudecken oder bestehenden Anlagen anzupassen.

2. Einfriedigungen und Stützmauern (§§ 11 - 13 NRG)

Einfriedigungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis max. 2,00 m im Bereich der Spielfelder gegebenenfalls höher zulässig.
Hinweis: Einfriedigungen dürfen die Verkehrssicherheit an Kreuzungen nicht gefährden.

3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Freileitungen für Strom und Telefon sind im Baugebiet unzulässig.

4. Gestaltung der Stellplätze

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauart (Kies, Schotter, Betonwerksteine, Pflaster, Rasen etc.) auszuführen.

5. Sichtschutzanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Sichtschutzanlagen sind im Bereich der Spielfelder zulässig.

6. Lärmimmission (Sportanlagenlärmschutzverordnung) [18. BImSchV Abs. 1]

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Schießrain – Talstrasse / Erweiterung des Ingenieurbüros Bender + Stahl, Ludwigsburg, vom Dezember 2003 werden neben den im Gutachten ausgewiesenen Nutzungszeitbeschränkungen folgende Empfehlungen gegeben:

- Außer bei seltenen Ereignissen ist der Einsatz von Lautsprechern auf ein Minimum zu beschränken.
- Nutzung von Startpistolen nur bei seltenen Ereignissen
- Verbot des Einsatzes übermäßig lärm erzeugender Instrumente wie pyrotechnischer Gegenstände und druckgasbetriebener Lärmfanfaren

Ein gemeinsamer Spielbetrieb außerhalb „seltener Ereignisse“ ist auf dem geplanten Kunstrasenplatz während der Ruhezeiten entsprechend dem Lärmschutzgutachten und im Einzelfall in der jeweiligen Baugenehmigung zu regeln.

D Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

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 Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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 und muss beim Gesundheitsamt gemäß § 13 TrinkwV 2001 angezeigt werden.

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.

4. Bodenschutz

4.1 Bodenaushub

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

4.2 Oberboden

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleiben und bis zur Wiederverwertung in DIN - gerechten Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grün- und Gartenbereichen wieder aufzutragen (mind. 0,5 m Stärke). Vorgehen nach DIN 19731.

4.3 Bodenverdichtung durch Baubetrieb

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

4.4 Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

4.5 Bodenbelastungen

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

4.6 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.

5. Wasserwirtschaft

Das von den einzelnen Dachflächen abfließende Wasser muss wenn möglich der offenen Versickerung im Bereich der biologischen Klärteiche zugeführt werden. Die Einleitung von Dachwasser das von unbeschichteten Metalldächern stammt bedarf einer Vorbehandlung. Für die Einlei-

tung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt - zu beantragen.

6. Grundwasser

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

7. Höhenangaben

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

8. Überschwemmungsgebiet Schießrain-Talstraße

Die gekennzeichneten Bereiche des Planungsgebietes liegen weitgehend innerhalb des durch die wasserrechtliche Erlaubnis vom 18.03.1997 neu abgegrenzten Überschwemmungsgebietes der Würm. In diesem Bereich ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen unzulässig.

Die Höhenlage der Spielwiese und des Geh- und Radweges dürfen, außer an den Anschlussstellen, in ihrer Höhenlage nicht über der bestehenden Geländeoberkante liegen.

9. Lärmschutz

Das Lärmschutzgutachten zur Erweiterung der Sportanlage Schießrain in Weil der Stadt des Ingenieurbüros Bender + Stahl, Ludwigsburg vom Dezember 2003 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

10. Wasserrechtliche Erlaubnis

Für die Einleitung von Dachflächenwasser und des Überlaufes aus den biologischen Klärteichen in die Würm ist eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt - einzuholen.

Aufgestellt:
Weil der Stadt,
Ingenieurbüro Dipl.-Ing. B. Schädel

Anerkannt:

Stadt Weil der Stadt

.....
Dipl.-Ing. B. Schädel

.....
Bürgermeister Straub