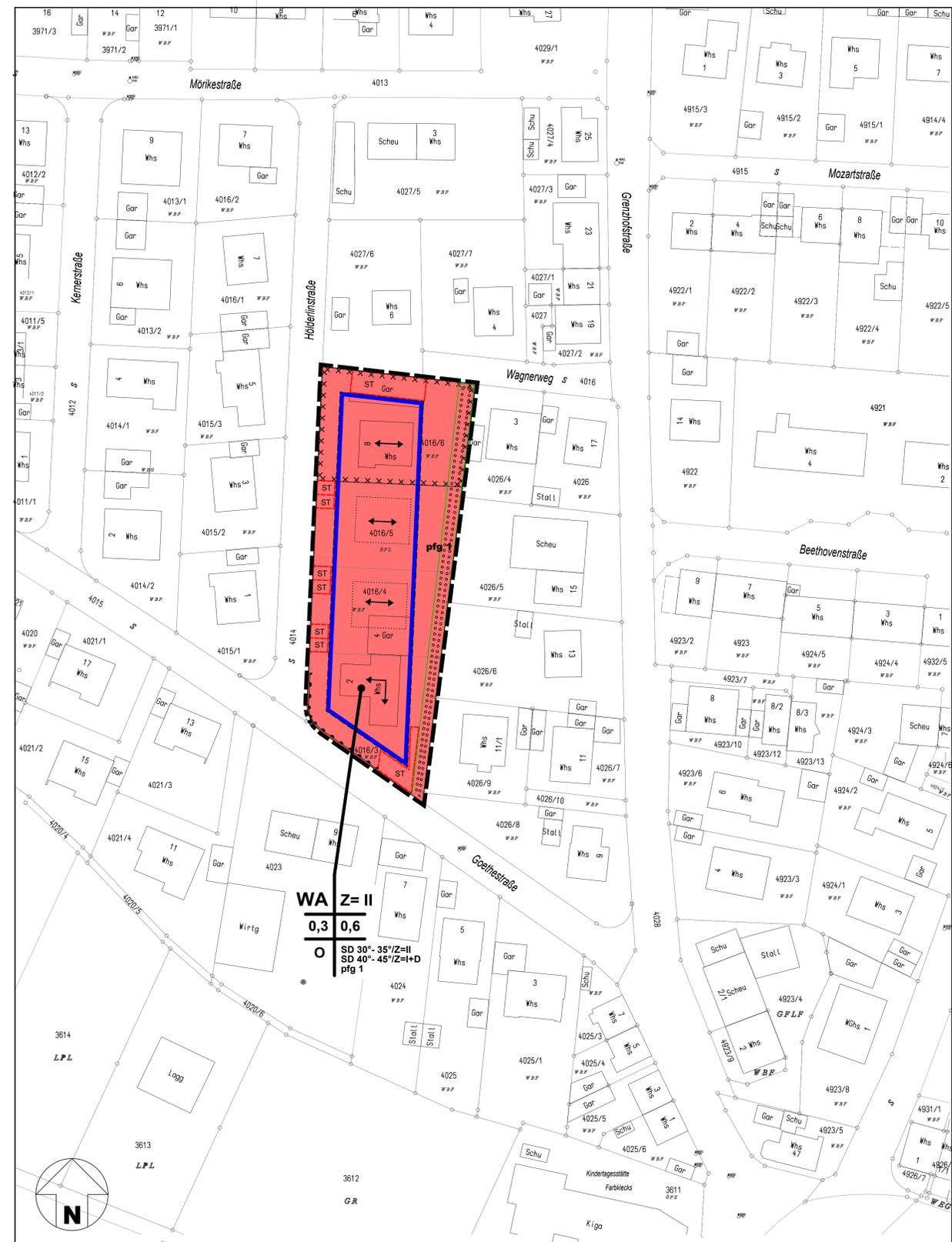


BEBAUUNGSPLAN "SCHROD 1. ÄNDERUNG"

Stadt Weil der Stadt



- ### Zeichenerklärung
- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB, §§ 1 bis 23 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 0,3** Grundflächenzahl als Obergrenze (§§ 16 und 17 BauNVO)
 - 0,6** Geschossflächenzahl als Obergrenze (§§ 16 und 17 BauNVO)
 - Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) (s. Textfestsetzung)
 - offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) (s. Textfestsetzung)
 - Stellung der baulichen Anlagen
 - Z = II** Zahl der Vollgeschosse; Obergrenze
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - pfg 1** Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, (§9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB); hier: "Altstandort Hölderlinstr. 8" / Flächennummer: 04353-000
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 Abs. 1 LBO)
 - SD** Satteldach
 - Firstrichtung
 - DN 30-35°/Z=II** zulässige Dachneigung, je nach geplanter Geschosshöhe
 - DN 40-45°/Z=I+D**
 - Sonstige Planzeichen
 - Beispiel Gebäudeanordnung
- ### Textliche Festsetzungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der Nutzung**
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Plandarstellung und Plaineinschrieb (Nutzungsschablone)
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung
Von den gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen werden "Schank- und Speisewirtschaften" ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
Die gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 und Ziff. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
Zulässige Grundfläche GRZ (§ 19 BauNVO)
Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist bis zu den im Planteil ausgewiesenen Obergrenzen zulässig (siehe Nutzungsschablone) = GRZ 0,3
Zulässige Geschosshöhe GFZ (§ 20 BauNVO)
gemäß Plaineintrag (Nutzungsschablone); die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlicher ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO) = GFZ 0,6
Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Plaineintrag (Nutzungsschablone) mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.
Anbauten, wie Wintergärten, sind bis zu 5 m Breite, einer Tiefe von max. 3,50 m und einer maximalen Nutzfläche von 15 m² zulässig.
Diese Anbauten werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet.
 - Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**
Entsprechend Plaineinschrieb in der Nutzungsschablone
Offene Bauweise (O) (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser innerhalb der im Planteil durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.
Stellung der baulichen Anlagen
Die Längsachse des Gebäudes ist gemäß Plaineintrag (Pfeilrichtung) festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen).
 - Mindestmaße der Baugrundstücke**
Als zulässige Größe der Baugrundstücke wird festgesetzt:
 - bei Einzelhäusern: mindestens 500 m²
 - bei Doppelhaushälften: mindestens 275 m²
 - Flächen für Nebenanlagen**
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von je 9 m² und einer maximalen Firsthöhe von 3 m zulässig.
Insgesamt ist die Kubatur aller Nebenanlagen auf 40 m³ begrenzt.
 - Zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
In den Wohngebäuden (Einzelhäuser, Doppelhaushälften) sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen**
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (Gebäude-Hauseingang) darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der Hölderlinstraße liegen, gemessen entlang Straßen- bzw. Gehwegrand in Grundstücksmitte.

- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (pfg 1)**
Die Flächen sind mit heimischen Zier-, Feld- und Obstgehölzen zu bepflanzen, pro 250 m² Grundstücksfläche ist dabei ein Hochstamm, Stammumfang min. 16/18 zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.
 - 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 "Elaeik" 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 Obstgehölze als Obstbaumhoch- oder Halbstämme	Bäume: Spitzahorn Bergahorn Feldahorn Hybr. Schwarz-Erle Gau-Erle Hainbuche Esche Kugelesche Hybr. Vogelkirsche Traubeneiche Stieleiche Silberweide Ol-Weide Purpur-Weide Winterlinde Sommerlinde Siberlinde	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	Sträucher: Feldahorn Roter Harteigeln Haselnuß Zweigflügeliger Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Pfeifenhülchen Liguster, Rainweide Rote Heckenkirsche Schließe Faulbaum Wildrosen in Arten Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball
--	--	--	---
 - Örtliche Bauvorschriften**
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Firstrichtung des Hauptdaches
Festsetzung der zulässigen Firstrichtung gemäß Plaineintrag (Pfeilrichtung).
Dächer über Hauptgebäuden
Zulässig sind:
 - Satteldächer mit 30° bis 35° Dachneigung über Gebäuden mit zwei Vollgeschossen
 - Satteldächer mit 40° bis 45° Dachneigung über Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss
 - Dächer über Nebenanlagen und Garagen**
Die Dächer an das Hauptgebäude angebaut oder darin integrierter Nebengebäude wie Anbauten, Garagen, Carports, Freizeitanlagen sind in Dachform, Neigung und Material der Dachfläche des Hauptgebäudes anzupassen; dabei kann die für das Hauptgebäude des Hauptgebäudes festgesetzte Dachneigung um bis zu 15° unterschritten werden.
Die Dächer sind durch Absetzen der Dachfläche um vertikal mindestens 1 m von der Dachfläche des Hauptdaches zu trennen. Wintergärten usw. können in der Dachneigung abweichen und mit Glasdach ausgeführt werden.
Alternativ sind über Garagen und Carports extensiv begrünte Flachdächer (ohne Dachtraffsenfunktion) mit mindestens 10 cm Dachneigung über Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss zulässig.
 - Dacheindeckung**
Als Dacheindeckung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind naturrote, braunrote, graue, anthrazitfarbige oder schwarze Ziegel bzw. ziegelartige sog. Betondachsteine zulässig.
Eingeborgte Ziegel/Dachsteine sind nicht zulässig.
 - Solaranlagen und Photovoltaikanlagen**
Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Größe von 50 % der jeweiligen Dachfläche in gleicher Neigung wie die Dachfläche zulässig; zum Dachneigung ist allseitig der Dachfläche ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.
 - Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster**
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 50% der Breite des Hauptdaches nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen allseitig von der Hauptdachfläche umgeben sein.
Zwerggiebel-/häuser dürfen eine Breite von bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite (gemessen von Außenwand zu Außenwand), jedoch nicht mehr als 4 m haben. Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind bis zu einer Breite von max. 3 m zulässig.
Dachaufbauten, Zwerggiebel-/häuser, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster müssen zum Vorgarten und untereinander einen Abstand von mindestens 1 m haben. Sie müssen senkrecht mindestens 50 cm unterhalb des Hauptfirstes in das Hauptdach einbinden.
Je Dachseite darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Zwerggiebel-/häuser, Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern und Solar-/Photovoltaikanlagen einen Anteil von 60% der Dachfläche nicht überschreiten.
 - Traufhöhen**
Als Obergrenze der Traufhöhen werden festgesetzt:
 - bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen: max. 6,70 m
 - bei Gebäuden mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D): max. 4,90 m
- Als Traufhöhe gilt der Abstand von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (s. Ziff. 1.8) des Hauses bzw. der Doppelhaushälfte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Farbgebung und Materialien**
Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen, sowie die flächige Verwendung von glänzenden Blechen oder Materialplatten (Faserplatten, Holzimitate, Acrylglas- oder Glasfaserplatten usw.) als Dachdeckung oder Fassadenoberfläche sind an allen baulichen Anlagen unzulässig.
- Unbebaute Grundstücksflächen**
Die nichtbebaubaren Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist (§ 9 Abs. 1 LBO).
Die Nutzung der straßenseitigen Grundstücksflächen (Vorgärten) als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig.
Die Anlage von straßenseitigen Steinträgen (Schotter-, Kies- oder sonstige unbeladene Materialschüttungen) sind - auch als Vorgärten - unzulässig.

- Einfriedrungen und Stützmauern**
Zur Einfriederung von Grundstücken sind straßenseitig nur tote Einfriederungen bis 1,20 m und lebende Einfriederungen bis 1,50 m Höhe zulässig.
Stützmauern sind soweit notwendig bis max. 1,20 m zulässig. 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.
- Stellplätze**
Je Wohnheinhalt sind 1,5 Stellplätze (Stellplatz, Carport oder Garage) nachzuweisen; die Anzahl wird aufgerundet. Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.
Oberirdische Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen (Rasensteinterrassen, Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster, Schotter-Rasen, Kies- oder Schotter-/Pflaster-Kombinationen).
- Versorgungsleitungen**
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Hinweise**
 - Archäologie**
Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz.
 - Geologie**
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Rötton-Formation (Oberer Buntsandstein) sowie der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein) im Süden des Plangebietes. Mit lokalen Aufwühlungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violithorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektspezifische Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
 - Naturschutz**
Für zukünftige Einzelbauvorhaben im Plangebiet wird auf die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz nach den §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen.
 - Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung**
Die öffentliche Kanalisation sowie die Kläranlage sind so gering wie möglich mit nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser zu belasten. Es sind daher alle Möglichkeiten zur Minimierung der absolut abgeleiteten Niederschlagswassermenge in Betracht zu ziehen. Hierfür kommen neben einer Versickerung/Teilversickerung auch die offene Ableitung über Grünstreifen, Mulden-Rigolen oder Zisternen zur Brauchwassererzeugung in Frage.
DIN 1986-100 Nr. 5.3.1 „Bei Planung und Bemessung von Anlagen zur Regenwasseraberrichtung sollen vorrangig alle Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden, um die Einleitung von Regenwasser (siehe DIN 1986-3) in die öffentliche Abwasseranlage zu reduzieren.“
 - Bodenschutz**
Bodenaushub ist durch planerische Maßnahmen zu minimieren.
Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Eignung, getrennt nach humosem Oberboden, steinfreiem kulturfähigem Unterboden, Untergrundmaterial, auszuheben, zu lagern und zu verwerten.
Vor Baubeginn ist humoser Oberboden bei trockenen Bodenverhältnissen (Konsistenz halbfest, Boden dunkel beim Befeuhen nach) in der anstehenden Mächtigkeit schonend abzutragen und ggf. in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung bis zur Wiederverwertung zu lagern. Die Mieten sollen mit der Rückseite der Baggerschaufel leicht geglättet, die Bodenoberfläche jedoch rau bleiben, damit Wasser hindurch sickern kann. Zum Schutz vor Verunreinigung sollen die Mieten umgehend mit tiefwurzelnden Gründungsarten bepflanzt werden.
Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass Bodenverdichtungen im Bereich künftiger Vegetations- und Versickerungsflächen vermieden werden. Dennoch eingetretene Verdichtungen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Tiefenlockerung und Erstsaat von tiefwurzelnden Gründungsarten zu beseitigen, damit das Wasserleitvermögen wieder hergestellt wird.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
Beim Umgang mit Boden- und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen sind die Vorgaben der DIN 19371 „Verwertung von Bodenaushub“ und die Vorgaben der DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.
Die Vorschriften können zu den Öffnungsstellen nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden.
 - Altlasten**
Im Plangebiet befindet sich der im Bodenschutz- und Altlastenkaster erfasste Altstandort „AS Hölderlinstr. 8“ mit der Flächennummer 04353-000, Flst.-Nr. 4016/6. Dieser wurde mit Handlungsbedarf „B (Belastung) – Entsorgung relevant“ bewertet.
Bei allen Eingriffen in den Untergrund im Bereich ehemals gewerblich genutzter Flächen sind mit entsorgungsrelevanten Verunreinigungen der Aushubmassen zu rechnen. Aushubmassen sind abfalltechnisch zu untersuchen und nach den abfallrechtlichen Bestimmungen fachgerecht zu verwerten bzw. entsorgen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Böblingen, Bau und Umwelt, wird dringend empfohlen.
 - Grundwasserschutz**
Dauerhafte Grund- bzw. Schichtwasserableitungen sind nicht zulässig.
 - Erdgasversorgung**
In unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplangebiets befinden sich folgende Anlagen der Netze BW Gasversorgung:
 - Wagnerweg - VGM 100
 - Mörkestraße - VGM 100
 Zur Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Erdgas müsste das Erdgasnetz über die Hölderlinstraße oder Coethestraße erweitert werden. Dieses wird von der Netze BW unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft.



Ausschnitt Bebauungsplan Schrod mit Eintrag Änderungsbereich



Luftbild mit Eintrag Lage des Geltungsbereichs | Ortsplan: Lage des Geltungsbereichs

BEBAUUNGSPLAN der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften "Schrod 1. Änderung"

M = 1:500
 gefertigt 07.04.2020 | Nölle Stadtplanung Architektur Stuttgart | www.noelleplan.de

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen am: 17.12.2019

Öffentliche Auslegung
 Der Gemeinderat hat dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.12.2019 zugestimmt und die Öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen am: 17.12.2019

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 74 LBO nach öffentlicher Bekanntmachung am 09.01.2020 öffentlich ausliegen in der Zeit vom 17.01.2020 bis 21.02.2020

Satzungsbeschluss
 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO als Satzung beschlossen am: 19.05.2020

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 440)

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 Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) m.W.v. 11.06.2018

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 17 des Gesetzes vom 11. Feb 2020 (GBl. S. 37, 40)

Weil der Stadt, den Schreiber
 Bürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO)

mit der Bekanntmachung am