

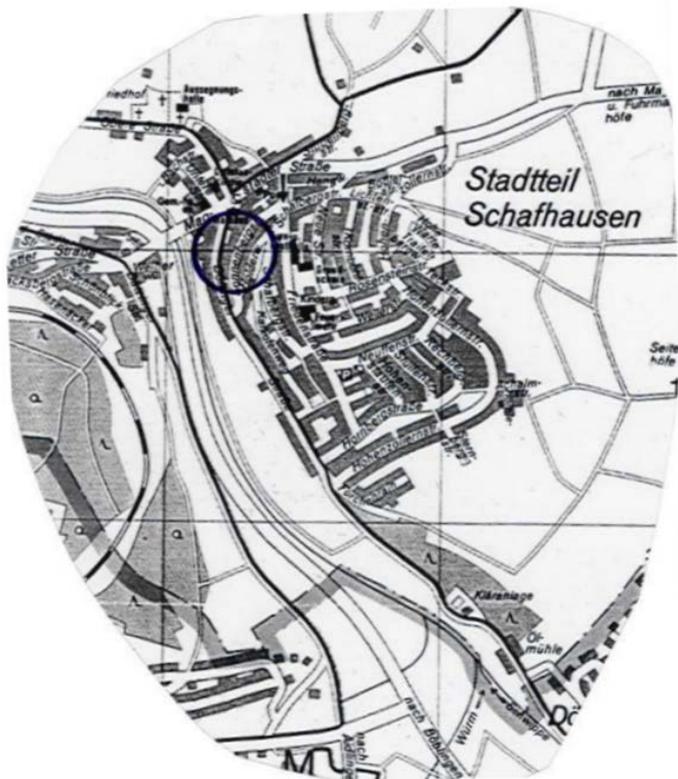
Stadt: Weil der Stadt
Gemarkung: Schafhausen
Landkreis: Böblingen

Bebauungsplan

S O N N E N B E R G

Textteil zum Bebauungsplan

vom 08.05.2004
geändert am 23.07.2004
geändert am 20.10.2004



Architekturbüro
Hans Porst, Dipl. Ing. FH
Freier Architekt
Hornbergstraße 2
71263 Weil der Stadt
Tel. 07033/41185 Fax. 07033/42713

Textliche Festsetzungen

Bestandteil ist der zeichnerische Teil vom 08.05.2004 mit Änderung vom 20.10.2004

A Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I, S. 2141), zuletzt geändert am 12.07.2002 (BGBl I, S. 2850) *
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der 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 22.04.1993 (BGBl I, S. 466).
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl S.617), geändert durch 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 gültigen Fassung.

* Im Verlauf des Bebauungsplansverfahrens ist das Baugesetzbuch durch Art. 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20.07.2004 geändert worden und gilt nunmehr in der Neufassung vom 23. September 2004.

Gemäß § 244 Abs. 2 dieses Gesetzes wird der Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weitergeführt.

B Festsetzungen zum Bebauungsplan:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO die Nutzungen nach Ziff. 2 + 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche, der zulässigen Dachneigung sowie der maximal zulässigen First und Traufhöhe.

2.2 Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

2.3 Firshöhe, Traufhöhe

Die maximale Firshöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer, gemessen ab Oberkante der jeweils festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

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

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

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

Als Bauweise wird im Planungsgebiet die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgelegt. Je Gebäude sind in der Sonnenbergstrasse zwei, in der Döffinger Strasse 2-3 Wohneinheiten zulässig.

4. Überbaubare und Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb dieser Flächen sind nur eingeschossige Anbauten auf einer Traufseite in Verbindung mit dem Hauptbaukörper im Erdgeschossbereich mit einer maximalen Größe von 25 m² erlaubt. Diese Erweiterung kann auch unterkellert werden. Die Größe des Hauptbaukörpers mit Satteldach beträgt max. 8 m Giebelbreite und 12 m Gesamtlänge.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtung und Dachneigung.

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht von der jeweiligen Straße aus gesehen, hinter der überbaubaren Fläche.

Für Garagen ist die vordere Begrenzung die jeweilige straßenseitige Baugrenze.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Gartenhäuser als Nebenanlagen sind nur bis 15 m³ umbauten Raum zulässig, sie sind nicht im Vorgartenbereich anzuordnen (straßenseitig). Überdachte Sitzplätze bis max. 30 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

8. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Grundstücke sind über öffentliche Straßen erschlossen. Soweit notwendig, wird die innere Erschließung über Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

II. **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

1. **Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)**

1.1 Dachform:

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächern, die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Errichtung von Flach,- und Pultdächern (PD) ist im Bereich der eingeschossigen Baukörpererweiterung möglich.

1.2 Dachneigung:

Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.3 Dacheindeckung:

Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren, Solarabsorber, Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Dächer und Dachaufbauten sind mit rot- rotbraunem Material einzudecken.

1.4 Dacheinschnitte und Dachaufbauten:

Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) o.ä. sind in der Summe bis zur Hälfte der jeweiligen Firstlänge zulässig. Im 2. DG sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten nicht zulässig.

Bei Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1 m zum First bzw. zu den Ortgängen einzuhalten.

2. **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

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

3. **Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Gefangene Stellplätze werden nicht angerechnet.

4. **Die Höhenlage des Baugrundstücks (§ 10 LBO und § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken abgestimmt werden. Die Höhenlage des Baugrundstücks darf durch künstliche Abgrabungen und Aufschüttungen in Verbindung mit Stützmauern bis zu max. 1,50 m verändert werden. Grundsätzlich sind Höhenunterschiede mit 30°- Böschungen zum Nachbargrundstück hin abzuschrägen.

Die geplante Geländegestaltung ist in den zeichnerischen Unterlagen des Kenntnis- oder Baugenehmigungsverfahrens als Geländeschnitt(e) darzustellen (vorhandener und geplanter Geländeverlauf).

5. **Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedungen, auch in Verbindung mit Stützmauern, bis insgesamt 1,00 m Höhe zulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach §75 LBO mit Bußgeld geahndet.

III. 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, ist das Landesdenkmalamt bzw. Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Baustelle ist bis zu 4 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. Dies ist beim Gesundheitsamt anzuzeigen.

3. Sicherung gegen Rückstau

Anschlussstellen der Grundstücksentwässerung sind gemäß der Abwasserentsorgung der Stadt Weil der Stadt (AbwS § 20 – Sicherung gegen Rückstau) vom Grundstückseigentümer auf seine eigenen 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 dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

4.2 Oberboden

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

Einbau von örtlichem Bodenmaterial im Bereich der Auffüllungen.

4.3 Bodenverdichtungen 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. 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.

Aufgestellt:
Weil der Stadt, 08.05./23.07./20.10.2004
Stadtbauamt

Anerkannt und ausgefertigt:
Weil der Stadt, 04.11.2004
Stadt Weil der Stadt

.....
Bürgermeister Straub