

Stadt: Weil der Stadt
Gemarkung: Merklingen
Landkreis: Böblingen

Bebauungsplan

SPORTZENTRUM MÜNKLINGEN 1. ÄNDERUNG

Textteil zum Bebauungsplan

vom 19.01.2007



STADT WEIL DER STADT
Baurechtsamt
Kirchplatz 2
71263 Weil der Stadt

Textliche Festsetzungen

Bestandteil ist der zeichnerische Teil vom 19.01.2007.

A Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl I, S. 1818) und 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- 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.

B Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Die Planänderung bezieht sich nur auf den im Lageplan abgegrenzten Bereich.

Die nachfolgenden planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften gelten nur für diese Fläche. Der bestandskräftige Bebauungsplan gilt somit mit den in ihm festgelegten Vorschriften weiter.

C 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. Die südwestliche und als „Grünbereich“ ausgewiesene Fläche darf nicht mit baulichen Anlagen i.S. der LBO (s. Ausnahme Örtliche Bauvorschriften Nr. 5) überbaut werden. Die Fläche ist auch nicht auf das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) anrechenbar!

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

2.3 Firsthöhe, Traufhöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer, gemessen ab Oberkante der jeweils festgelegten Erdgeschossrofußbodenhöhe (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 Bau- fenster 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 zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Die Größe des Hauptbaukörpers mit Satteldach beträgt max. 9,0 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 und (§ 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. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Geh- und Fahrrecht im südwestlichen Grünbereich ist, entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan, in seiner Aufteilung nur Richtlinie.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1)

1.1 Dachform:

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächern, die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2 Dacheindeckung:

Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren, Solarabsorber, Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten:

Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) o.ä. sind in der Summe bis zur Hälfte der jeweiligen Firslänge zulässig. Bei Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1 m 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 Zufahrten, Zugänge und Stellplatzflächen genutzt werden.

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

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. 0,5-Werte sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze werden nicht angerechnet.

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

Geländeänderungen müssen mit den Geländeverhältnissen auf den Nachbargrundstücken abgestimmt werden. Die Höhenlage des Baugrundstücks darf durch künstliche Auffüllungen bis maximal EG-Fußbodenhöhe verändert werden. Grundsätzlich sind Höhenunterschiede mit 30° Böschungen zum Nachbargrundstück hin abzuschrägen oder gemeinsam zu gestalten. Die geplante Geländegestaltung ist in den zeichnerischen Unterlagen des Kenntnis- oder Baugenehmigungsverfahrens als Geländeschnitt(e) darzustellen (vorhandener und geplanter Geländeverlauf). Die Grünfläche darf in ihrem Höhenniveau nicht verändert werden.

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

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedungen bis insgesamt 1,00 m Höhe zulässig.

In der südwestlichen Grünfläche sind ausnahmsweise offene Einfriedungen bis zur Abgrenzung des dort dargestellten Geh- und Fahrrechts zulässig.

6. Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das durch befestigte Flächen (Dächer, Zufahrten, Zugänge) anfallende Oberflächenwasser ist entweder unmittelbar in den Burggraben abzuleiten oder in Zisternenanlagen (Fassungsvermögen mind. 3 m³) zu sammeln.

7. 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 Werktage 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 Abwassersatzung der Stadt Weil der Stadt (AbwS § 20 – Sicherung gegen Rückstau) vom Grundstückseigentümer auf seine eigenen Kosten gegen Rückstau zu sichern.

4. Bodenschutz

4.1 Oberboden

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleifen und bis zur Wiederverwertung in DIN-gerechten Mieten getrennt zu lagern. Im Bereich von Grün- und Gartenflächen ist der humose Oberboden nach erfolgter Untergrundlockerung und ggf. Austausch des verdichteten Unterbodens auf ehem. Wegeflächen wieder aufzutragen (ca. 0,3 m Stärke). Vorgehen nach DIN 19731.

4.2 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.

4.3 Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen

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

4.4 Bodenbelastungen

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

4.5 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 ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

6. Oberflächenwasser

Unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser kann in den Burggraben abgeleitet werden.

7. Entlang dem Burggraben verläuft ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen (§ 68b Abs. 6 Wassergesetz).

Aufgestellt:
Weil der Stadt, 19.01.2007
Baurechtsamt

Anerkannt und ausgefertigt:
Weil der Stadt, 18.04.2007
Stadt Weil der Stadt

.....
Bürgermeister Straub