

# WEIL DER STADT



## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „Waldenberg-Wirschig-2013-II“

Fassung vom: 11.08.2015







# TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Waldenberg-Wirschig-2013-II“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke.	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Schank- und Speisewirtschaften 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Ausnahmsweise sind im WA nach § 4 (3) BauNVO folgende Nutzungen zulässig: 1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.	1 (5) BauNVO
	1.1.1.4 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Anlagen für Verwaltung, 2. Gartenbaubetriebe, 3. Tankstellen	§ 1 (6) 1 BauNVO
	werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.	
	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b> (* Zahlenwerte sind nur Beispiele)	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 BauNVO
	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
	Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.	
	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.



- 1.2.4 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter bergseitig über vorhandenem Gelände entsprechend Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO  
§ 18 (1) BauNVO

Untere Bezugshöhe zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist die vorhandene mittlere Geländehöhe entlang des geplanten Gebäudes bergseitig.

Obere Bezugshöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis OK Attika.

(Siehe hierzu Anlage: Beispiele 1-3 zu den Nutzungsschablonen. Verbindlich sind die Festsetzungen im Planteil bezogen auf die konkreten Grundstücksverhältnisse).

- 1.2.4.1 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über mittlerer angrenzender Straßenhöhe entsprechend Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO  
§ 18 (1) BauNVO

In den im zeichnerischen Teil mit Nutzungsschablone „A“ gekennzeichneten Gebieten liegt die untere Bezugshöhe zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe 0,30 m über der mittleren Straßenhöhe entlang des geplanten Gebäudes. Obere Bezugshöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis OK Attika.



- 1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter bergseitig über vorhandenem Gelände entsprechend Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO  
§ 18 (1) BauNVO

Untere Bezugshöhe zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist die vorhandene mittlere Geländehöhe entlang des geplanten Gebäudes bergseitig.

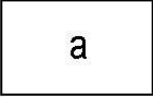


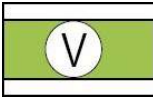
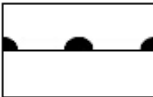
Obere Bezugshöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel, beim Flachdach OK Attika.

(Siehe hierzu Anlage: Beispiele 1-3 zu den Nutzungsschablonen. Verbindlich sind die Festsetzungen im Planteil bezogen auf die konkreten Grundstücksverhältnisse).

- 1.2.5.1 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über mittlerer angrenzender Straßenhöhe entsprechend Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO  
§ 18 (1) BauNVO

In den im zeichnerischen Teil mit Nutzungsschablone „A“ gekennzeichneten Gebieten liegt die untere Bezugshöhe zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe 0,30 m über der mittleren Straßenhöhe entlang des geplanten Gebäudes.

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel, beim Flachdach OK Attika.

	<b>1.3 Bauweise</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
	1.3.1 abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
	Abweichend von der offenen Bauweise sind bei Gebäuden und Gebäudegruppen Gebäudelängen bis max. 30 m und Gebäudetiefen bis max. 15 m zulässig.	
	<b>1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten</b>	<b>§ 9 (1) 6 BauGB</b>
	1.4.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt:	
	- bei Wohngebäuden mit bis zu 2 Vollgeschossen max. 7 Wohnungen	
	- bei Wohngebäuden mit 3 Vollgeschossen max. 10 Wohnungen	
	<b>1.5 Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
	1.5.1 Baugrenzen	§ 23 (1,3) BauNVO
	Überschreitungen gem. § 5 Abs. 6 LBO (Landesbauordnung) sind zulässig.	
	<b>1.6 Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 (1) 11 BauGB</b>
	Die Unterteilung der festgesetzten Verkehrsfläche in verschiedene Funktionen (z.B. Verkehrsfläche/Gehweg) hat nachrichtlichen Charakter.	
	1.6.1 Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche / Gehweg Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	 1.6.2 Öffentliche Verkehrsgrünflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
	<b>1.7 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze</b>	<b>§ 9 (1) 4 BauGB</b>
	Garagen, Carports und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
	Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ansonsten sind Garagen und Carports mit mindestens 0,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.	

**1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB**

Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke, entlang der Grundstücksgrenzen zu dulden sind:

- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungseigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

**1.9 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, bis zu einer maximalen Größe von 30 m<sup>3</sup> zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO:  
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den privaten Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

**1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB**  
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

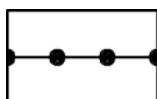
**1.11 Begrünung von Tiefgaragen § 9 (1) 20 BauGB**

Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm Erde zu überdecken. Tiefgaragendächer sind als Ansaat- und Pflanzflächen zu begrünen. Sichtbare Betonwände von Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten sind einzugrünen.

**1.12 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**



1.12.1 Planbereich Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB



1.12.2 Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

### 1.12.3 Nutzungsschablone

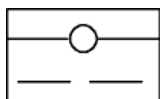
1	2
3	4
5	6
7	—

#### Füllschema der Nutzungsschablone

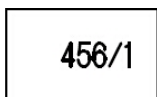
- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschosßflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m bergseitig über vorhandenem mittleren Gelände / über angrenzender mittlerer Straßenhöhe
- 6 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m bergseitig über vorhandenem mittleren Gelände / über angrenzender mittlerer Straßenhöhe
- 7 – Bauweise

## 2. Hinweise

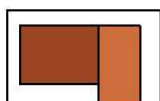
### 2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



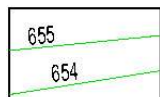
vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern



vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Bestands-Geländehöhen in Meter über NN

### 2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben.

### 2.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.



#### Merowingerzeitliches Reihengräberfeld

Im Planungsgebiet liegt das bekannte Kulturdenkmal gem. §2 DSchG „Merowingerzeitliches Reihengräberfeld“. Trotz der bestehenden

Bebauung ist damit zu rechnen, dass Bodeneingriffe, wie sie künftig auch im Zuge der Innenverdichtung zu erwarten sind, hier weitere Gräber zutage fördern werden.

Es wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gern. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen

vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 86 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

## **2.4 Wasser- und Bodenschutz**

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu beachten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbeeinträchtigungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Im Bereich von Vegetationsflächen sind ggf. eingetretene Bodenverdichtungen durch tiefe Bodenlockerung zu beseitigen.

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

## **2.5 Regenwasser**

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.

## 2.6 **Beleuchtung**

Für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel vorzusehen.

## 2.7 **Dachbegrünungen**

Um das anfallende Dachflächenwasser zu minimieren, sind Dächer (inkl. Carports) mit einer Neigung bis 15° extensiv oder intensiv zu begrünen (extensiv: min. 10 - 15 cm Substratstärke / intensiv: Mindestsubstratstärke 35 cm).

## 2.8 **Grundwasserschutz**

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten kann möglicherweise Hangwasser auftreten. In diesem Zusammenhang wird auf § 100 WHG hingewiesen.

Es wird grundsätzlich empfohlen, für anstehende Erschließungs- und Gründungsmaßnahmen, aber auch hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Schichten bezogen auf eine ordnungsgemäße dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.



## 2.9 **Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **Passive Schallschutzmaßnahmen**

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z. B. Büro, Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer usw.) sollten gemäß den Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau ausgeführt werden.

- Die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer usw.) benötigten Fensteröffnungen sollten auf die zur Bahntrasse bzw. Max-Caspar-Straße abgewandte Gebäudeseite orientiert werden.

- Ausnahmen von der in Ziffer 2.9 - 2.Spiegelstrich genannten Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume der Gebäude die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an der betreffenden Gebäudeseite unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen, etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

## 2.10 **Höhensystem**

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 1912", abgekürzt „DHHN 12“ (Angaben in m über Normal Null).



### **3. Anlagen zum Bebauungsplan**

- 3.1** Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 11.08.2015
- 3.2** Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 11.08.2015
- 3.3** Beispiele zu den Nutzungsschablonen in der Fassung vom 11.08.2015

# TEIL I: BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Waldenberg-Wirschig-2013-II“ – Stand vom 11.08.2015

## INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Erfordernis der Planung / Verfahren
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
7. Auswirkungen der Planung
  - 7.1 Versorgung und Entsorgung
  - 7.2 Erschließung
  - 7.3 Umweltbelange
  - 7.4 Immissionsschutz
  - 7.5 Klimaschutz
8. Altlasten
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1 + 2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1 + 2) BauGB

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von **ca. 2,69 ha**, mit den Flurstücken:

- Nr. 4060/1, 4062, 4064, 4065, 4070, 4071, 4000, 4000/1, 3992-7, 3998/1, 3999/1,2, 3990, 4059, 4059/1, 4055, 4055/1-7, 4054, 4053, 4052/1-4, 4051/1-3, 4046/1,2, 4047/1,2,
- Teilflächen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Flurstücke Nr. 6514 (Schillerstraße), 3998 (Weingässle), 6529 (Hauffstraße),
- öffentlichen Wegeflächen Flurstücke Nr. 3984/2, 3873/5,

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke Nr. 6540, 4069, 4068/1+2, 4067, 4066, 4063, 4061, 4060/2 und durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen der Hindenburgstraße und Max-Caspar-Straße,
- Im Osten durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen der Merklinger Straße und Hessestraße,
- Im Süden durch die öffentlichen Flächen, Flurstücke Nr. 6537 und 4044/7,
- Im Westen durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen der Hauffstraße und Schillerstraße und durch die öffentlichen Wegeflächen, Flurstücke Nr. 4044/13, 6539 und einer Teilfläche 6540.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Randbereich der Kernstadt von Weil der Stadt, durch die ehemaligen Bahnflächen vom Stadtzentrum getrennt. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um Wohnbauflächen, die bis auf einige „Baulücken“ nahezu vollständig mit Wohngebäuden bebaut sind.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.



### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Bebauungsplan Waldenberg-Wirschig-2013-II liegt im Geltungsbereich folgender Bauleitpläne:

- Baulinienplan „Weingässle“, rechtskräftig seit 1936
- teilweise Bebauungsplan „Waldenberg / Wirschig“, nicht in Kraft getreten.

### 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weil der Stadt aus dem Jahr 1990 stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.



#### Natur- und Landschaftsschutz

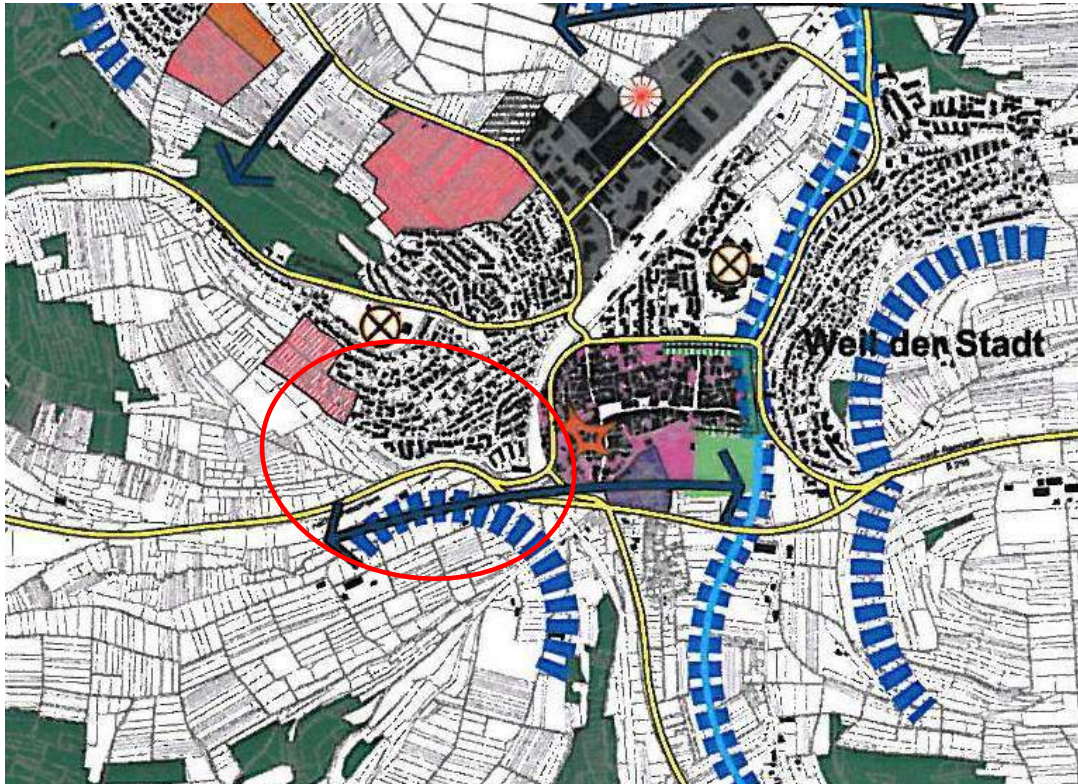
Die von der Planung betroffene Fläche liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet oder in der Nähe von Natur- und Vogelschutzgebieten.

#### Stadtentwicklungsplanung "Weil der Stadt 2020" (siehe nachfolgenden Planausschnitt)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weil der Stadt ist seit 1990 in Kraft. Der erstellte Generalverkehrsplan für Weil der Stadt und der aktuelle Generalverkehrsplan für Hausen und Merklingen haben diesen Flächennutzungsplan ergänzt, ebenso der Gesamtplan zur Renaturierung und ökologischen Verbesserung der Würm.

Im Zusammenhang mit der notwendigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans und insbesondere auch im Hinblick auf den demographischen Wandel hat der Gemeinderat im Jahr 2004 beschlossen, einen Stadtentwicklungsplan zu erstellen.





Die Ausarbeitung des Stadtentwicklungsplans zählt gegenwärtig zu den wichtigsten Projekten der Stadtverwaltung und des Gemeinderats. Unter dem Stichwort "Weil der Stadt 2020" wurden Leitlinien erarbeitet, in welche Richtung sich die Stadt in den nächsten 15 bis 20 Jahren entwickeln soll und wie sie sich im regionalen Umfeld positioniert. Das betrifft die gesamten Bereiche städtischen Lebens: Umwelt und Wirtschaft, Kultur und Soziales, Wohnen und Arbeiten, Verkehr und Versorgung, Bildung und Freizeit und vieles mehr.



## Stadtentwicklung Weil der Stadt

### Masterplan

#### Grundgerüst

-  Siedlungsbereich (Schwarzplan der Gebäude)
-  Überörtliches Straßennetz (Bundes- Landes- Kreisstraßen)
-  Waldfläche
-  Wasserläufe


#### Freiraumentwicklung / Ökologie

-  Grünes - U
-  Bürgerpark
-  Naherholungsgebiete
-  Wümpprojekt / Plenum Heckengäu

#### Wohnungsbau / Siedlungsflächenentwicklung

- Siedlungsentwicklung**
-  Wohnbauentwicklung Außenbereich (1. FNP / Entwicklungsoptionen)

-  Wohnbauentwicklung / Entwicklungsoptionen

-  Potenziale Innenentwicklung

-  Stärkung Wohnfunktion / Innenentwicklung

-  "Modelvorhaben Krauttgärten"

#### Städtebau


-  Gestaltungsoffensive Innenstadt - Wolldeckenareal

-  Entwicklung Ortskerne

#### Bildung, Kultur, Soziales, Freizeit

-  Bürgerschaftliches Engagement
-  Schulstadt W.d. S:  
- Lebenslanges gemeinsames Lernen

#### Verkehr

-  Ortsumfahrung Merklingen und Hausen als Planungsoption

#### Wirtschaft

- Gewerbeentwicklung und Flächenmanagement**
-  Neuausweisung Gewerbe
-  Neuordnung Gewerbe
-  Standortpflege
-  Einzelhandels- / Stadtmarketingkonzept

## 5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

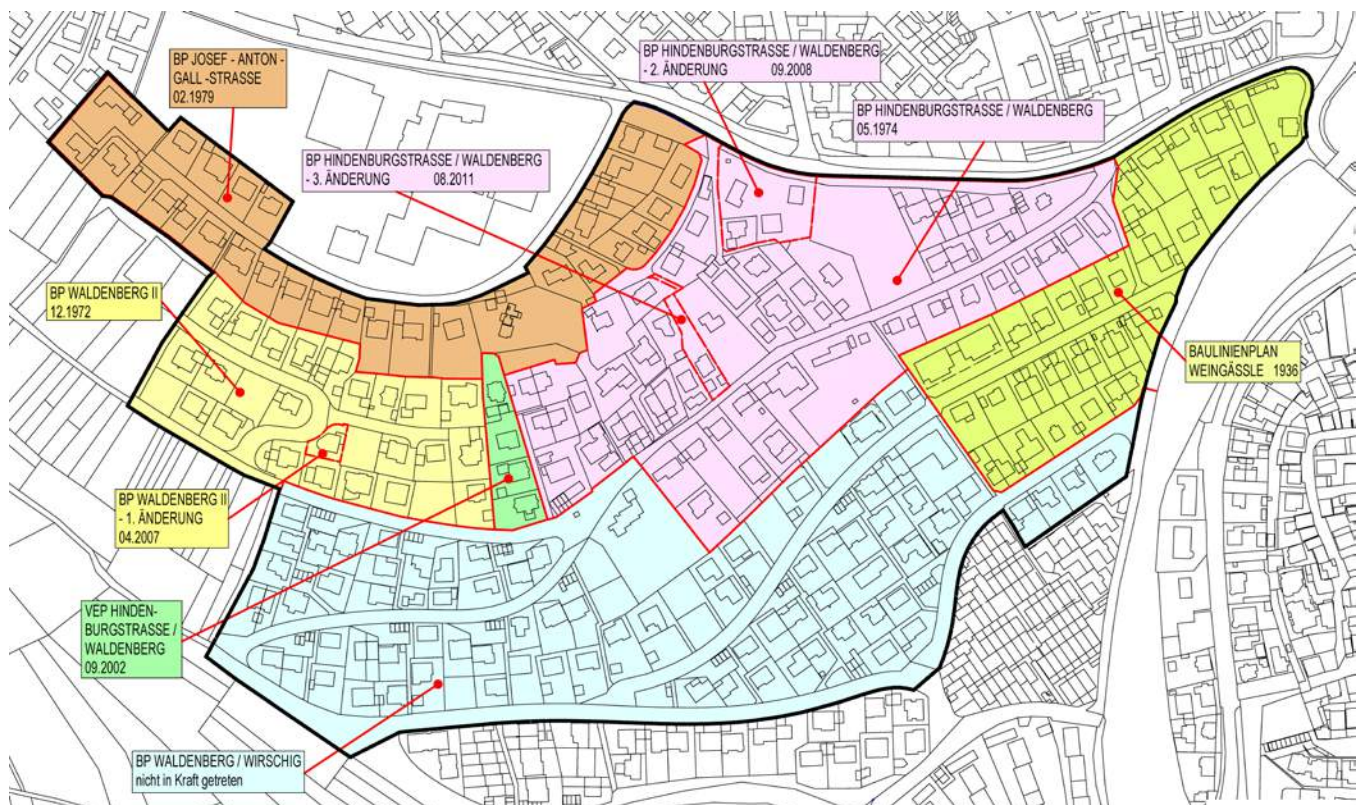
Planungsanlass im Jahr 2013 waren städtebauliche Defizite im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hindenburgstraße / Waldenberg“, die der Technische Ausschuss bei der Behandlung eines Bauvorhabens konkret bei diesem Bebauungsplan festgestellt hat.

Mit einer geplanten Änderung dieses Bebauungsplanes sollte vorrangig der bislang gewachsene Bestand erhalten bleiben, aber auch Nachverdichtungsflächen erschlossen werden. Zusätzlich sollte für die Hindenburgstraße ein realistischer Ausbaustandard planerisch festgelegt werden, um eine Verbesserung der derzeitigen Verkehrssituation zu erzielen.

Darüber hinaus war vorgesehen, möglicherweise die Anzahl der Wohneinheiten und die Zahl der erforderlichen Stellplätze planerisch vorzugeben und die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Nebenanlagen großzügiger zu regeln.

Seitens der Stadtverwaltung wurde ursprünglich vorgeschlagen, den Abgrenzungsbereich für eine Bebauungsplanänderung weiter zu ziehen und ebenfalls die angrenzenden Bereiche mit aufzunehmen.

So enthält der Bebauungsplan „Weingäble“ lediglich Baulinien aus dem Jahre 1936 und lässt ebenfalls viel Spielraum bei der Auslegung zu. Der Bebauungsplan „Waldenberg / Wirschig“ war durch das Urteil des VG Stuttgart im Jahre 1999 nicht in Kraft getreten. Im Bereich der Bebauungspläne „Josef-Anton-Gall-Straße“ (aus dem Jahre 1979) und „Waldenberg II“ (aus dem Jahre 1973) wurden in den vergangenen Jahren über Befreiungen Anpassungen vorgenommen, bei denen nachhaltig künftig einheitliche Regelungen und Vorgaben für die Bauherren festgelegt werden sollten. Auch war hier denkbar, im Rahmen von Nachverdichtungen bei entsprechender Grundstücksgröße die Baufenster entsprechend anzupassen.



Die Stadt beabsichtigt daher, die vorhandenen in Ziffer 3 aufgeführten Bebauungspläne über ein Änderungsverfahren in einen „neuen“ Bebauungsplan „Waldenberg-Wirschig-2013“ zu überführen. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.07.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Waldenberg-Wirschig-2013“ gefasst und die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten.

Da die Ausarbeitung dieser Planung insbesondere auch im Hinblick auf erforderliche Bestandserhebungen voraussichtlich einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird, die Ziele und Zwecke dieser projektierten Planung aber nicht durch zwischenzeitliche Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen gefährdet werden sollten, wurde der Erlass einer flächendeckenden Veränderungssperre erforderlich.

Die Dauer der Veränderungssperre richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben des § 17 BauGB und beträgt zunächst zwei Jahre. Die Veränderungssperre kann vorher ganz oder teilweise außer Kraft treten, sofern die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind, spätestens nach Abschluss der Bauleitplanung.

Im Anschluss an die bereits durchgeführte Behörden- und Bürgerbeteiligung hat sich die Stadt entschlossen, den Gesamt-Bebauungsplan in 3 Teilbereiche zu gliedern – Waldenberg-Wirschig-2013-I / Waldenberg-Wirschig-2013-II / Waldenberg-Wirschig-2013-III. Jeder dieser Teilbebauungspläne wird als eigenständiger Bebauungsplan in der erneuten Behörden- und Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt.

Ein Teilbereich im Westen des vormaligen Gesamt-Geltungsbereiches wurde nicht mehr mit in die Planbereiche Waldenberg-Wirschig-2013 / I bis III aufgenommen. Dieses sind Bereiche an der Schwabstraße und Wielandstraße, der westliche Bereich der Josef-Anton-Gall-Straße sowie der westliche Bereich nördlich an der Hindenburgstraße. Diese Quartiere sind bis auf ein Grundstück komplett bebaut. Hier besteht kein planerischer Handlungsbedarf.

### **§ 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren**

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan soll nach § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht verändert – die vorhandene Bestandsbebauung bleibt erhalten. Die geplante Änderung der bestehenden Bebauungspläne unterliegen nicht der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren kann daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

#### **Durchführung im „beschleunigten Verfahren“**

Ein Bebauungsplan nach § 13 BauGB kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

## 6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die Übernahme der vorhandenen Bebauungen und Gebietsstrukturen in die Bebauungsplanänderung sowie eine harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur für noch unbebaute freie Grundstücksflächen. Darüber hinaus soll in Teilbereichen, primär in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes, die Möglichkeit einer baulichen Verdichtung geschaffen werden.

Bestehende Gebäude genießen selbstverständlich Bestandsschutz.

Das Siedlungsprinzip beinhaltet wie in den bestehenden Bebauungsplänen und wie im Bestand eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern in ein- bis dreigeschossiger Bauweise. Die vorhandenen Gebäude / Gebäudegruppen weisen überwiegend eine Länge von unter 30 m und eine Tiefe von bis zu 15 m auf.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO,
- Verträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung,
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse,
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ),
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) sowie einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) bergseitig über vorhandenem Gelände bzw. Straßenniveau,
- „abweichende Bauweise“ mit einer Beschränkung der Gebäudelängen und der Gebäudetiefen,
- Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten,
- Errichtung von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung bei Neubebauungen,
- Festlegung der Zahl der erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Versorgung und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.

Grundstücksentwässerung:

Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt wie im Bestand über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Darüber hinaus sind bei Neubebauungen Zisternenanlagen zur Rückhaltung der Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten. Auf dem Grundstück sind Zisternen mit mindestens 4 cbm Rückhaltevolumen zu errichten. Die Zisterne kann entweder zur Rückhaltung von 4 cbm ohne Brauchwassernutzung ausgeführt, oder auch als kombinierte Variante mit zusätzlichem Brauchwasservolumen gewählt werden.

Beide Varianten müssen eine selbsttätige, gedrosselte Entleerung des Rückhaltevolumens nach Abklingen des Regenereignisses in den öffentlichen Kanal aufweisen. Das Rückhaltevolumen ist zusätzlich zum Speichervolumen der Zisterne vorzuhalten.



## **7.2 Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen.

## **7.3 Umweltbelange**

Umweltbezogene Aussagen sind nicht erforderlich. Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

## **7.4 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Neuordnung des Gebietes wurden die Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärmes (Max-Caspar-Straße, gepl. Hesse-Bahn) auf bestehende bzw. künftige schutzwürdige Nutzungen (Wohnen, Büro) durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich berücksichtigt.

## **7.5 Klimaschutz**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Randbereich der Kernstadt von Weil der Stadt, durch die ehemaligen Bahnflächen vom Stadtzentrum getrennt. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um Wohnbauflächen, die bis auf einige „Baulücken“ nahezu vollständig mit Wohngebäuden bebaut sind.

Durch die Planung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Stadtklima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen von künftigen Neubebauungen werden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt.

Als dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahmen und zur Regenwasserrückhaltung sind bei Neubebauungen die Dächer (inkl. Carports) mit einer Neigung bis 15° zu begrünen. Ebenfalls zur Regenwasserrückhaltung sind Zisternen mit mindestens 4 cbm Rückhaltevolumen zu errichten. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und erwünscht.

## **8. ATTLASTEN**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Im Plangebiet ist keine Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

## **9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne sind übernommen worden.

### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO fest.

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen im **Allgemeinen Wohngebiet** – Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung sind ausreichend im Stadtzentrum vorhanden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie eine höchstzulässige Wandhöhe (WH) und eine höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter bergseitig gemessen über dem vorhandenen mittleren Gelände festsetzt. Zusätzlich wird für Gebäude / Gebäudegruppen die max. Gebäudelänge und Gebäudetiefe festgesetzt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden. In Ausnahmefällen darf die zulässige Grundfläche bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Insgesamt soll hierdurch vor allem bei den vorhandenen noch unbebauten Grundstücken eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung mit homogenem Erscheinungsbild erzielt werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der bereits vorhandenen Wohnbebauungen wird im Plangebiet eine „abweichende Bauweise“ mit Gebäudelängen bis max. 30 m und einer Gebäudetiefe bis max. 15 m festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf – Überschreitungen durch Dachvorsprünge und untergeordnete Bauteile sind zulässig. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauungen wurde im Plangebiet die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die vorhandenen Erschließungsstraßen. Die Anordnung der Flächen für Stellplätze ist auf dem gesamten Grundstück möglich.

### **Sonstige Regelungen für das Baugebiet**

Für die Rückhaltung der Niederschlagswasser wurden zusätzliche Festsetzungen getroffen.

## **10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Am 16.07.2013 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Waldenberg-Wirschig-2013“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele bereits frühzeitig informiert werden. Vom 16.06.2014 bis 18.07.2014 fand die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden statt.

Am 29.07.2014 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Waldenberg-Wirschig-2013“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 07.08.2014 lag der Bebauungsplan vom 18.08.2014 bis 19.09.2014 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Aufgrund der Aufteilung des bisherigen Bebauungsplans in drei Teilbereiche und aufgrund von Änderungen der Festsetzungen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.05.2015 den erneuten (2.) Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „WaldenbergWirschig-2013-II“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 28.05.2015 lag der Bebauungsplan vom 08.06.2015 bis 08.07.2015 zur erneuten (2.) öffentlichen Einsichtnahme aus.

Aufgrund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 27.10.2015 den nochmals erneuten (3.) Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „WaldenbergWirschig-2013-II“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 05.11.2015 lag der Bebauungsplan vom 13.11.2015 bis 16.12.2015 zur nochmaligen erneuten (3.) öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 11.08.2015

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Bodanstraße 38  
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20  
E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

# WEIL DER STADT



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan „Waldenberg-Wirschig-2013-II“

Fassung vom: 11.08.2015



## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Waldenberg-Wirschig-2013-II“

### 1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Grelle und glänzende Materialien und Farben, verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

#### 1.2 Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD).

#### 1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der geneigten Dächer sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in brauner, roter, rotbrauner, grauer Farbe oder in Anthrazit einzudecken.

Für Dachgauben ist eine abweichende Eindeckung zulässig. Glänzende sowie spiegelnde Eindeckungsmaterialien sind mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen unzulässig.

#### 1.4 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Nur bei über 30° geneigten Dächern sind Dachaufbauten zulässig.

Pro Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig.

Querbauten und untergeordnete Vorbauten (Quergiebel, Erker) sind zulässig.

Die Breite von untergeordneten Vorbauten, Querbauten, Dacheinschnitten und Dachaufbauten (Gauben) darf max. ½ der Länge des Hauptfirstes betragen. Der Abstand muss mind. 0,3 m in der Waagerechten zum First und mindestens 1,0 m zum Ortgang betragen.

Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist bei geneigten Dächern erwünscht.

Bei geneigten Dächern sind diese in die Dacheindeckung zu integrieren.

Bei Flachdächern darf die Aufständigung eine Höhe von max. 0,30 m über OK Attika nicht überschreiten.

### **1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO**

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine/Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zulässig. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

### **1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern § 74 (1) 3 LBO**

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße zugelassen. Im Grenzbereich zum Nachbargrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände nur ausnahmsweise zulässig. Höhere Abgrabungen sind direkt an Wohngebäuden für Lichthöfe zulässig.

Zur Überbrückung von Höhenunterschieden sind Böschungen mit Neigungen von 1:1,5 oder flacher erlaubt. Stützmauern entlang öffentlichen Flächen sind ab einer Höhe von 1,0 m nur ausnahmsweise zulässig. Abweichend zu § 50 Abs. (1) LBO sind diese Stützmauern mit den erforderlichen Absturzsicherungen genehmigungspflichtig. Stützmauern sind zur Sicherung des Straßenunterbaus mind. 30 cm von der Bordsteinkante abzurücken.

Bei den eingereichten Unterlagen zum Bauvorhaben ist grundsätzlich ein Geländeschnitt mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes sowie der Anschluss an die Verkehrsflächen beizulegen.

Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

### **1.7 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO**

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,30 m einhalten. Geschlossene Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Offene Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

## 1.8 Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen sind auf Dachflächen nicht zulässig. Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig.

## 1.9 Stellplatznachweis

§ 74 (2) 2 LBO

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:

- bei WE < 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE von 50 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- bei WE > 90 m<sup>2</sup> = 2,0 Stellplätze

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze sind 0,5 Werte aufzurunden. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.

## 1.10 Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 74 (3) 2 LBO

Die Regenwasserrückhaltung hat auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Auf dem Grundstück sind Zisternen mit mindestens 4 cbm Rückhaltevolumen zu errichten. Die Zisterne kann entweder zur Rückhaltung von 4 cbm ohne Brauchwassernutzung ausgeführt, oder auch als kombinierte Variante mit zusätzlichem Brauchwasservolumen gewählt werden.

Beide Varianten müssen eine selbsttätige, gedrosselte Entleerung des Rückhaltevolumens nach Abklingen des Regenereignisses in den öffentlichen Kanal aufweisen. Das Rückhaltevolumen ist zusätzlich zum Speichervolumen der Zisterne vorzuhalten.

Dachflächen die mit Kupfer, Zink oder Blei beschichtet sind dürfen nicht an eine Zisternenanlage mit Notüberlauf angeschlossen werden. 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 sowie beim örtlichen Wasserwerk angezeigt werden.

## 2. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

2.1 Lageplan zu den Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 11.08.2015

2.2 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.08.2015



## **TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „Waldenberg-Wirschig-2013-II“ – Stand vom 11.08.2015

### **INHALT:**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von **ca. 2,69 ha**, mit den Flurstücken:

- Nr. 4060/1, 4062, 4064, 4065, 4070, 4071, 4000, 4000/1, 3992-7, 3998/1, 3999/1,2, 3990, 4059, 4059/1, 4055, 4055/1-7, 4054, 4053, 4052/1-4, 4051/1-3, 4046/1,2, 4047/1,2,
- Teilflächen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Flurstücke Nr. 6514 (Schillerstraße), 3998 (Weingässle), 6529 (Hauffstraße),
- öffentlichen Wegeflächen Flurstücke Nr. 3984/2, 3873/5,

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Flurstücke Nr. 6540, 4069, 4068/1+2, 4067, 4066, 4063, 4061, 4060/2 und durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen der Hindenburgstraße und Max-Caspar-Straße,
Im Osten	durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen der Merklinger Straße und Hessestraße,
Im Süden	durch die öffentlichen Flächen, Flurstücke Nr. 6537 und 4044/7,
Im Westen	durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen der Hauffstraße und Schillerstraße und durch die öffentlichen Wegeflächen, Flurstücke Nr. 4044/13, 6539 und einer Teilfläche 6540.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Randbereich der Kernstadt von Weil der Stadt, durch die ehemaligen Bahnflächen vom Stadtzentrum getrennt. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um Wohnbauflächen, die bis auf einige „Baulücken“ nahezu vollständig mit Wohngebäuden bebaut sind.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.



### **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Der Bebauungsplan Waldenberg-Wirschig-2013-II liegt im Geltungsbereich folgender Bauleitpläne:

- Baulinienplan „Weingässle“, rechtskräftig seit 1936
- teilweise Bebauungsplan „Waldenberg / Wirschig“, nicht in Kraft getreten.

### **4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Die wesentlichen örtlichen Bauvorschriften der bestehenden Bebauungspläne sind übernommen worden.

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zu Werbeanlagen sind erforderlich, um bei Neubebauungen die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bestandsbebauung sicherzustellen. Sie lassen den Bauherren dennoch ausreichend gestalterischen Spielraum.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen lassen Sattel-, Walm, Pult- und Flachdächer zu. Die Vorschrift orientiert sich an der Bestandsbebauung und soll eine Durchmischung verschiedener Dachformen ermöglichen.

Es wurden Vorschriften zur Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheindeckung getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies bezieht sich in erster Linie auf untergeordnete Bauteile wie Gauben, Quergiebel und Nebenfirste. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell von den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Bei den vorhandenen Flachdachbebauungen wurden Anregungen und Wünsche von Eigentümern berücksichtigt, bei Flachdächern im Hinblick auf mangelhafte Dichtigkeit von Eindeckungen leicht geneigte Sattel- oder Pultdachaufsätze zu ermöglichen.

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu bestimmten Arten der zulässigen Einfriedungen und deren Abstand von 0,30 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich. Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken oder Zäune errichtet. Durch den Abstand zu Verkehrsflächen kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient in erster Linie dazu, homogene und zusammenhängend gestaltete Frei- und Gartenflächen entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Bei der Formulierung der Regelung wird jedoch berücksichtigt, dass aufgrund der vorhandenen Topographie Geländeänderungen erforderlich werden, um eine Einfügung der Gebäude in die Geländesituation und die Anbindung an die Erschließungsflächen zu ermöglichen.

Als dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahmen und zur Regenwasserrückhaltung sind bei Neubebauungen Zisternen mit mindestens 4 cbm Rückhaltevolumen zu errichten. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und erwünscht.

## Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Nach § 74 Abs. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu:

### Allgemeine Gründe:

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Stadt Weil der Stadt, im Landkreis Böblingen gelegen, zum Verdichtungsraum Stuttgart.

*„Zur Sicherung der landesweit bedeutsamen Funktionen der Verdichtungsräume ist auf ihre angemessene Einbindung in großräumige Verkehrs- und Kommunikationsnetze hinzuwirken und der Leistungsaustausch mit anderen Landesteilen zu gewährleisten (Plansatz 2.2.2.1). Dies setzt eine gute Erreichbarkeit der Verdichtungsräume aus benachbarten Räumen voraus.“*

*„ . . . Zur Dämpfung weiterer Zuwächse im motorisierten Individualverkehr sind die Leistungsfähigkeit und Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs zu steigern, der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs voranzutreiben und ein paralleler Ausbau des Straßennetzes möglichst zu vermeiden (Plansatz 2.2.3.5).“*

Weil der Stadt ist derzeit nicht optimal ausreichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Weil der Stadt deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

### Gründe des Verkehrs:

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

Für den ruhenden Verkehr stehen im Planbereich keine öffentlichen Stellplätze zur Verfügung.

### Gründe des Städtebaus:

Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Auch aus städtebaulicher Sicht besteht künftig keine Möglichkeit mehr, die unterschiedlichen Baugebietsarten, dichte oder weniger dichte Bebauung sowie die verschiedenen Bebauungsformen, wie Einfamilien- oder Mehrfamilienwohnhäuser bei der Festlegung der Stellplatzzahl zu berücksichtigen. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt auch dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl je Wohnung erforderlich. In den örtlichen Bauvorschriften wurde nachfolgender Stellplatzschlüssel aufgenommen:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| - bei WE < 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche                       | = 1,0 Stellplatz  |
| - bei WE von 50 m <sup>2</sup> - 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche | = 1,5 Stellplätze |
| - bei WE > 90 m <sup>2</sup>                                  | = 2,0 Stellplätze |

## 5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 16.07.2013 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Waldenberg-Wirschig-2013“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele bereits frühzeitig informiert werden. Vom 16.06.2014 bis 18.07.2014 fand die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden statt.

Am 29.07.2014 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Waldenberg-Wirschig-2013“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 07.08.2014 lag der Bebauungsplan vom 18.08.2014 bis 19.09.2014 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Aufgrund der Aufteilung des bisherigen Bebauungsplans in drei Teilbereiche und aufgrund von Änderungen der Festsetzungen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.05.2015 den erneuten (2.) Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „WaldenbergWirschig-2013-II“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 28.05.2015 lag der Bebauungsplan vom 08.06.2015 bis 08.07.2015 zur erneuten (2.) öffentlichen Einsichtnahme aus.

Aufgrund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 27.10.2015 den nochmals erneuten (3.) Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „WaldenbergWirschig-2013-II“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 05.11.2015 lag der Bebauungsplan vom 13.11.2015 bis 16.12.2015 zur nochmaligen erneuten (3.) öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 11.08.2015

Planer:



### Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38  
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20  
E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

## TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Waldenberg-Wirschig-2013-II“

### VERFAHRENSVERMERKE

- |  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat  | am         | 16.07.2013               |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB  | am         | 12.06.2014               |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  | am         | 12.06.2014               |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden   | vom<br>bis | 16.06.2014<br>18.07.2014 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat                               | am         | 29.07.2014               |
| Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften und 2. Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat                               | am         | 19.05.2015               |
| Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften und 3. Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat                               | am         | 27.10.2015               |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen   | am         | 07.08.2014               |
| Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegungen   | am         | 28.05.2015               |
| Bekanntmachung der 3. öffentlichen Auslegungen   | am         | 05.11.2015               |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 22.07.2014 gem. § 3 (2) BauGB | vom<br>bis | 18.08.2014<br>19.09.2014 |
| 2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 23.03.2015 gem. § 3 (2) BauGB | vom<br>bis | 08.06.2015<br>08.07.2015 |
| 3. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 11.08.2015 gem. § 3 (2) BauGB | vom<br>bis | 13.11.2015<br>16.12.2015 |
| 8. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO   | am         |                          |

### AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den Satzungsbeschlüssen vom ..... 2016 überein.  
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Weil der Stadt , den

.....  
(BÜRGERMEISTER)