



Stadt Weil der Stadt  
 Gemarkung: Merklingen  
 Landkreis: Böblingen

Bebauungsplan

# VERLÄNGERTE BERGSTRASSE - ÄNDERUNG

Textteil zum Bebauungsplan

vom 03.10.2005



**STADT WEIL DER STADT**  
**Stadtbauamt**  
 Kirchplatz 2  
 71263 Weil der Stadt

**GEPRÜFT**  
 BÖBLINGEN,  
 DEN 18. MAI 2006  
 BAURECHTSAMT



## Textliche Festsetzungen

Bestandteil ist der zeichnerische Teil vom 03.10.2005

### 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 Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen sowie frühere bauordnungsrechtliche Vorschriften außer Kraft.

### 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.

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 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 Doppelhäusern bzw. einem Einzelhaus festgelegt.

### **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.

4.2 Ausnahmsweise dürfen Balkone auf der Westseite der westlichen Doppelhäuser bis zu 3,00 m über die Baugrenze auskragen.

### **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 in den hierfür vorgesehenen Bauschemen zulässig.

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

Gartenhäuser als Nebenanlagen sind nur bis 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig, sie sind nicht im Vorgartenbereich anzuordnen. Sitzplätze bis max. 30 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### **8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Fahrstraßen und Wohnwege, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan, sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien. Die Erschließung wird grundstücksin-tern durch Dienstbarkeiten geregelt und gesichert.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### 1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1)

#### 1.1 Dachform:

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

#### 1.2 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 Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken abgestimmt werden. Die Höhenlage des Baugrundstücks darf auf der Westseite durch künstliche Abgrabungen in Verbindung mit Stützmauern bis zu max. 1,50 m verändert werden. Grundsätzlich sind Höhenunterschiede mit 30°- Böschungen zum Nachbargrundstück hin abzuschragen.

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

### 5. Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das durch befestigte Flächen (Dächer, Zufahrten, Zugänge) anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternenanlagen (Fassungsvermögen mind. 3 m<sup>3</sup>) zu sammeln. Die Zisterne muss über ein Notüberlaufsystem mit Anschluss an den öffentlichen Kanal verfügen.

### 6. Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

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

## 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 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 abzuschleppen 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.

Aufgestellt:  
Weil der Stadt, 03.10.2005  
Baurechtsamt



Anerkannt und ausgefertigt:  
Weil der Stadt, 22.03.2006  
Stadt Weil der Stadt

.....  
Bürgermeister Straub