

STADT WEIL DER STADT

BEBAUUNGSPLAN
„SONNENBERG 1. ÄNDERUNG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN in Ergänzung der Planzeichnung (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Von den nach § 4 (2) 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe ausgenommen.

1.3 Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) sind gem. §1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen wird durch die in der Planzeichnung ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 (2) BauNVO als Maximum festgesetzt; Für die Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 (4) BauNVO ist die festgesetzte GRZ maßgeblich.

Flächen von unterirdischen baulichen Anlagen (Tiefgaragen) sind auf die festgesetzte GRZ nicht anzurechnen, solange diese unterirdischen Anlagen gem. A 7 und A 10.1 mit Erdmaterial überdeckt sind; dies gilt auch dann, wenn diese Anlagen (Tiefgaragen) entlang der Straße baulich in Erscheinung treten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO u. § 18 (1) BauNVO)

Als maximale Gebäudehöhe (GHmax) gelten gemäß Planeinschrieb - gemessen von der jeweils festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First bzw. bis Oberkante Abdeckung der obersten Attika:

2.2.1	im Baufenster A:	GHmax = 11,00 m
2.2.2	im Baufenster B:	GHmax = 11,70 m
2.2.3	im Baufenster C:	GHmax = 13,40 m
2.2.4	im Baufenster D:	GHmax = 15,00 m

3 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb.

Die festgesetzte EFH ist mit einer Toleranz von +/- 0,30 m einzuhalten. Für die Bemessung der Gebäudehöhen (GH) nach Ziff. A 2.2 bleibt die im Plan festgesetzte EFH maßgeblich.

4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

4.1 Im Plangebiet ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt: die Länge der jeweiligen, höhenmäßig gestaffelten Hauptbaukörper – also zwischen den Grenzen unterschiedlicher Festsetzungen – darf 15,00 m in Firstrichtung gemessen nicht überschreiten.

4.2 Der lichte Gebäudeabstand darf 5,00 m nicht unterschreiten.

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

- 6 **Stellung der baulichen Anlagen** (§9 (1) 2 BauGB und § 23 (5) BauNVO)
Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- 7 **Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Notwendige Stellplätze sind in abgeschlossenen Garagen nachzuweisen; lediglich 4 Stellplätze für Besucher/Kunden können unmittelbar neben der TG-Zufahrt als offene überdeckte Plätze an der Döffinger Straße angelegt werden.
- 8 **Nebenanlagen** (§9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Terrassen dürfen die Baugrenzen um max. 1,00 m überschreiten.
- 9 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) 20) BauGB
Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hauszugänge oder Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Kies, Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen o. ä. herzustellen. Für Hauszugänge und Terrassen darf auch Drain- oder Fugenpflaster verwendet werden, sofern zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin Einlaufrinnen eingebaut sind.
- 10 **Pflanzgebot** (§ 9 (1) 25a BauGB)
- 10.1 Pflanzgebot 1: Erdüberdeckung
Die Tiefgarage ist mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,50 m intensiv zu begrünen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Erdüberdeckung mit mind. 0,60 m auszubilden.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 10.2 Pflanzgebot 2: Wandbegrünung
Die an der Döffinger Straße sichtbare Außenwand der Tiefgarage ist über mind. 1/3 der Wandlänge mit Rankpflanzen zu begrünen (siehe Pflanzenliste 4). Diese ist dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
- 10.3 Pflanzgebot 3: Einzelbäume
Es sind drei standortgerechte Laubbaum- und/oder Obstbaumarten gemäß Pflanzenliste 1 unter Berücksichtigung des Nachbarrechts zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Stammumfang (StU) min. 10-12 cm.
- 10.4 Pflanzgebot 4: Sträucher
Es sind standortgerechte Sträucher (je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens zehn Sträucher, h = 1,25 – 1,50 m) gemäß Pflanzenlisten 2 und 3 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 10.5 Ausschluss von Pflanzenarten
Nadelgehölze sind mit Ausnahme von Eibe (*Taxus baccata*) nicht zugelassen.
- 10.6 Pflanzenlisten (beispielhaft)
- 10.6.1 Pflanzenliste 1: Bäume
- | | |
|----------------------|--|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | Sorbus torminalis (Baum des Jahres 2011) |
| Schmalkroniger Ahorn | Acer platanoides ‚Greenspire‘ |

- | | | |
|--|-------------------------------|---|
| | Säulenhainbuche
Stadtbirne | Carpinus betulus ‚Fastigiata‘
Pyrus calleryana ‚Chanticlear‘ |
|--|-------------------------------|---|
- 10.6.2 Pflanzenliste 2: Sträucher
- | | |
|----------------|--------------------|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Holunder | Sambucus nigra |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Hundrose | Rosa canina |
- 10.6.3 Pflanzenliste 3: Sträucher für geschnittene Hecken
- | | |
|-----------|-------------------|
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Buchsbaum | Buxus arborescens |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eibe | Taxus baccata |
- 10.6.4 Pflanzenliste 4: Rankpflanzen
- | | |
|--------------|------------------------|
| Pfeifenwinde | Aristolochia durior |
| Edelrebe | Clematis in Sorten |
| Geißblatt | Lonicera in Sorten |
| Kletterrosen | Rosa kletternde Sorten |
| Winterjasmin | Jasminum nudiflorum |
| Blauregen | Wisteria in Sorten |

B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1. Dachform, Dachneigung

Dächer für Hauptgebäude gemäß Planeinschrieb:

Dachform Satteldach (SD)

Dachneigung 45° - 50°

1.2. Dacheindeckung: Tonziegeldeckung rotbraun

1.3. Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitte sind zulässig bis zu einer Breite von insgesamt max. der Hälfte der Trauflänge. Aufbauten müssen die Dachneigung des Hauptdaches übernehmen oder sind mit Flachdach auszuführen.

1.4. Außenwände

Bei der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen sind stark reflektierende Materialien und Farben mit Signalwirkung (grell leuchtende Farben) nicht zulässig.

Die Giebelfläche der zur Döffinger Straße hin ausgerichteten Fassaden ist farblich oder durch unterschiedliche Materialien von den EG- und OG-Flächen abzusetzen.

2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

2.1. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen:

Die nicht mit Belägen befestigten Flächen sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten, mit heimischen

Laubbäumen und Sträuchern (s. Pflanzenlisten im planungsrechtlichen Textteil) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2. **Einfriedungen:**

Einfriedungen entlang der östlichen Gebietsgrenze sind mit einer Höhe von max. 1,00 m nur mit großmaschigem, eingegrüntem Drahtgeflecht (Wildzaun o. ä.) oder Heckenpflanzungen zulässig.

2.3. **Stützmauern:**

Notwendige Stützmauern an der östlichen Grundstücksgrenze sind bis zu einer Ansichtshöhe von max. 1,25 m zulässig; sind höhere Geländesprünge abzufangen, sind diese in mehrere jeweils zueinander gestufte Mauern aufzuteilen, deren einzelne Ansichtsfläche nicht höher als 1,25 m sein darf, die um jeweils 0,80 m zu einander versetzt und deren Absätze bepflanzt sein müssen.

3 **Beschränkung von Außenantennen** (§ 74 (1) 4 LBO)

Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne bzw. ein Gemeinschaftsparabolspiegel pro Hauptgebäude zulässig. Die Aufstellung in Freianlagen ist unzulässig.

4 **Stellplätze** (§ 74 (2) 2 LBO)

Je abgeschlossene Wohneinheit sind nachzuweisen:

- bei Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz
- bei Wohnungen über 50 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

Halbe Stellplätze werden im Ergebnis aufgerundet.

5 **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1. **Grundwasserschutz/ Gewässerschutz**

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.

2. **Sicherung gegen Rückstau**

Anschlussstellen der Grundstücksentwässerung sind gemäß der Abwassersatzung der Stadt Weil der Stadt (AbwS § 20 – Sicherung gegen Rückstau) vom Grundstückseigentümer auf seine eigene Kosten gegen Rückstau zu sichern.

3. **Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt zentral im historischen, mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortskern, der als archäologische Verdachtsfläche / Prüffall Nr. 1M ausgewiesen ist.

Der archäologische Denkmalbestand ist im Einzelnen bislang nicht bekannt und muss im weiteren Verfahren daher geprüft werden, um gegebenenfalls eine hinreichende Berücksichtigung zu finden.

Dabei kann es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlich-dokumentarischen Gründen handeln, deren Erhalt in öffentlichem Interesse liegt.

Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen die geplanten Abbruch- und Baumaßnahmen ge-

mäß §§ 8 und 15 DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Um die hinreichende Berücksichtigung der archäologischen Belange zu erreichen, sind geplante Maßnahmen frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 Denkmalpflege, einzureichen.

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 unbauter 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. **Geotechnik**

Auf die geotechnischen Baugrunduntersuchungen vom 11.04.2018 wird verwiesen.

6. **Artenschutz**

Für das Plangebiet liegt der Stadt Weil der Stadt eine „Habitat-Potential-Analyse“ vom 04.05.2018 sowie eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ vom 05.09.2018 vor.

Die Rodung von Gehölzen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und muss in der Vegetationsruhe zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen.

Werden während der Baumaßnahmen Vorkommen besonders geschützter oder streng geschützter Tierarten angetroffen, so ist mit der unteren Naturschutzbehörde frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine zeitliche Verzögerung der geplanten Baumaßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Konflikte zu vermeiden.

Zur Verringerung von Lichtemissionen sind UV-freie, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie LED-Beleuchtung (z.B. warmweiße LEDs, keine Abstrahlung über den Horizont, geschlossene Beleuchtungskörper) insbesondere zur Straßenbeleuchtung zu verwenden.

7. Sonstige Hinweise

- 7.1 Dem Baugesuch oder Kenntnissgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- 7.2 Energiegewinnungsanlagen müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden.
- 7.3 Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom/ DVGW zu beachten. Vorhandene Fernmeldeanlagen dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungen behindert werden. Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Fernmeldeanlagen verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die anfallenden Verlegungskosten aufgrund der Bestimmungen des Telegraphenwegesetzes zu Lasten des Antragstellers gehen.

D RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgestellt nach Maßgabe
des **Baugesetzbuchs** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

der **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

der **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

E AUFHEBUNG

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Sonnenberg 1. Änderung“ treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs alle bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften außer Kraft.

Weil der Stadt, den 02.05.2019

gefertigt:

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung Stuttgart / Waiblingen

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am	20.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB	am	28.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB - freiwillige Informationsveranstaltung –	am	14.01.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	am	25.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am	24.01.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	vom	12.02.2019
	bis	11.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom	31.01.2019
	bis	11.03.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am	21.05.2019

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften werden zur Bekanntmachung ausgefertigt:

Weil der Stadt, den

.....
Thilo Schreiber
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am
Mit diesem Tag sind der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig.