

## TAGESORDNUNGSPUNKT

### Bebauungsplan „Marktplatz-West, 1. Änderung“ Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
2. Feststellung Bebauungsplanentwurf
3. Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
4. Beschluss über öffentliche Auslegung

## BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Gemeinderat nimmt die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die während der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt diese (Anlage 1).
2. Der Gemeinderat stellt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften fest. Maßgebend sind der Lageplan vom 19.12.2019 sowie der Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung vom 19.12.2019 (Anlage 2/1 - /3).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Die Beschlüsse des Gemeinderats sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Entstehende Kosten werden im TH05 unter der Kostenstelle 52100000 und der Kostenart 42910000 gebucht. Da das Gebiet im Sanierungsgebiet liegt, sind die Kosten des Bebauungsplanverfahrens förderfähig.

## SACHVERHALT

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Marktplatz-West, 1. Änderung“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.09.2019 bis einschließlich 30.09.2019 durchgeführt.

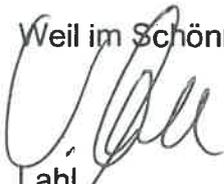
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 29.08.2019.

Von der Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung zu äußern und diese zu erörtern, wurde Gebrauch gemacht. Die Stellungnahmen bzw. Äußerungen sind in der Anlage 1 (Abwägungsvorschlag) beigefügt und mit einem Beschlussvorschlag der Verwaltung versehen.

Im Sachvortrag werden einzelne Punkte aus der Abwägungstabelle noch näher erläutert.

Die Verwaltung schlägt vor, die abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen und den Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften zu beschließen. Im Anschluss daran wird der Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Dabei erhält die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellung zu beziehen und Anregungen vorzubringen. Gleichzeitig werden die Behörden von der Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat zum nächsten Verfahrensschritt vorgestellt.

Weil im Schönbuch, 08.01.2020



Lahl  
Bürgermeister



Ehmann  
Ortsbaumeister



Binder  
Ortsbauamt



Gemeinde Weil im Schönbuch

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Marktplatz West, 1. Änderung“

**Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**  
Stellungnahmen und Beschlussvorschläge, Stand 19.12.2019

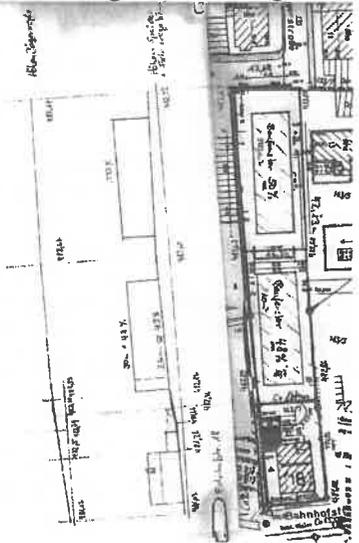
**KE** = ein Unternehmen der

**LB≡BW Immobilien**

Anlage 1

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Frist vom 02.09.2019 bis 30.09.2019
		Stellungnahme vom
1	Stellungnahme 1, 2 Unterschriften	05.09.2019
2	Stellungnahme 2, 1 Unterschrift	09.09.2019
3	Stellungnahme 3, 1 Unterschrift	26.09.2019
4	Stellungnahme 4, 1 Unterschrift	03.09.2019
5	Stellungnahme 5, 1 Unterschrift	03.09.2019

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
1	<p><b>Stellungnahme 1</b> Schreiben vom 05.09.2019</p>	<p>Aufstellung des Bebauungsplans „Marktplatz-West, 1.Änderung“ Flurstück 143/4</p> <p>Bezüglich des Bebauungsplans Marktplatz West möchten wir folgende Punkte anmerken und um entsprechende Prüfung und Änderung im Bebauungsplan bitten.</p> <p>Das Flurstück wird in zwei Abschnitte aufgeteilt. Auf dem Flurstück sind aktuell zwei Baufenster geplant. Ein nördlich liegendes Baufenster mit 32 m x 11 m und ein südlich liegendes Baufenster mit 24 m x 11 m.</p> <p><b>Dieser Änderungsantrag betrifft das südlich liegende Baufenster:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Baufenster soll an die nördliche Grenze des Grundstücks verschoben werden.</li> <li>• Das südlich liegende Flurstück soll im Verhältnis der Grundstücksgröße ebenso bebaut werden können wie der nördlich liegende Grundstücksteil. Aktuell sind hier Baufenster von 50 % der Fläche im Gegensatz zu 38 % der Grundstücksfläche geplant. Daher bitten wir das Baufenster entsprechend auf 50 % der Grundstücksfläche zu vergrößern.</li> </ul> <p><b>Zur Begründung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über das südlich liegende Flurstück 143/7. Die Zufahrt, sowie die Park- und Wendemöglichkeiten müssen daher im Süden des Flurstücks, angrenzend an das Flurstück 143/7 liegen, da der Weg bis zum nördlichen Ende für Wendemöglichkeiten und Stellplätze zu weit und zu schmal ist.</li> <li>• Die Vergrößerung des Baufensters und das Verschieben an die nördliche Grenze sind ebenso aufgrund der topografischen Gegebenheiten zwingend erforderlich: Die Bebauung Grundstücks und Nutzung für Stellplätze ist</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Baufenster wurde im vorliegenden Entwurf um rund 5 m weiter nach Norden verschoben. Trotzdem bleiben die baulich nutzbaren Flächen der Bahnhofstraße zugeordnet und die Grünflächen bilden zwischen der Bahnhofstraße und der Bismarckstraße zusammenhängende Gartenbereiche.</li> <li>• Für beide geplanten Grundstücke wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dadurch, dass das nördliche Baufenster etwas größer ist, kann ein zukünftiges Gebäude innerhalb des Baufensters verschoben werden, dieses aber nicht ganz ausfüllen, d. h. Baufenster bedeutet nicht in jedem Fall Gebäudegröße.</li> <li>• Wie oben dargestellt wurde das Baufenster für das südliche geplante Grundstück im überarbeiteten Entwurf nach Norden verschoben.</li> <li>• Eine Vergrößerung des Baufensters ist nicht erforderlich, da die GRZ von 0,4 ohnehin nicht überschritten werden darf. Wie dargestellt wurde das Baufenster nach Norden verschoben.</li> </ul>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>im südlichen Teil des Flurstücks aufgrund der gegebenen Steigung nur bedingt möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die gewünschten Änderungen erhöhen lediglich die erforderliche Flexibilität, haben jedoch keinen Einfluss auf die Größe eines Bauvorhabens, da diese weiter durch die Grundflächenzahl festgelegt ist.</li> </ul> <p>Das angepasst Baufenster (48 % des Flurstücks) haben wir Ihnen im angehängten Plan einskizziert, es verbleibt noch immer eine Luftschneise von ca. 11 m zwischen den Baufenstern.</p> <p>Außerdem haben wir Ihnen den Geländeschnitt angehängt aus dem hervorgeht, dass sinnvollerweise mit der Bebauung, auch für Stellplätze, erst nach der Steigung begonnen werden kann.</p> <p>Die oben genannten Punkte bitten wir im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Bitte teilen Sie uns mit, falls dies nicht möglich sein sollte.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine zusätzliche Flexibilität ist städtebaulich zugunsten der Gewährleistung von zusammenhängenden Gartenflächen nicht erwünscht.</li> </ul> <p>Der Plan wurde zur Kenntnis genommen und der Bebauungsplan im Entwurf entsprechend den o. g. Ausführungen überarbeitet.</p> <p>Der Eigentümer erhält nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens über das Abwägungsergebnis Nachricht,</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
2	<p><b>Stellungnahme 2</b>                      Schreiben vom 09.09.2019</p>	<p>Wie telefonisch mit Frau Binder besprochen, widerspreche dem Bebauungsplan.                      Die Planungslinie sieht im geänderten Baufenster eine Grenzbebauung an mein Grundstück Flurstücknummer 142 vor.</p> <p>Im bestehenden Bebauungsplan besteht ein Grenzabstand.</p> <p>Bitte um Bestätigung des Erhalts des Widerspruchs.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die überbaubare Grundstücksflächen wurden Baugrenzen festgesetzt (Baufenster) auf diese Grenzen darf nur insofern gebaut werden, dass die Bebauung nicht den Abstandsregelungen der Landesbauordnung (LBO) widerspricht. Nach § 5 LBO ist ein Grenzabstand von mindestens 2 m für Wände bis 5 m Breite und für Gebäude von mindestens 2,5 m einzuhalten. Durch das bis auf ca. 1 m an die Grundstücksgrenze heranragende Baufenster wird im Zusammenhang mit Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen gleichzeitig geregelt, dass auch Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb dieser Fläche liegen müssen und nicht wie ansonsten nach § 6 LBO zulässig auf die Grenze gebaut werden dürfen. Eine Änderung des Baufensters ist damit nicht erforderlich.</p> <p>Die Behandlung der Stellungnahme wird entsprechend dem Baugesetzbuch am Ende des Verfahrens mitgeteilt.</p>
3	<p><b>Stellungnahme 3</b>                      Schreiben vom 26.09.2019</p>	<p>Hiermit bitte ich um Ergänzung der Firstrichtung (Ost-West-Ausrichtung) in der Anlage rot gekennzeichnet, im Bebauungsplan „Marktplatz-West, 1. Änd.“ Grundstück 143/5</p> 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Überarbeitung des Entwurfs wurde die zulässige Firstrichtung wie angeregt ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
4	<p><b>Stellungnahme 4</b> Schreiben vom 03.09.2019</p>	<p>Hiermit schreibe ich Ihnen meine Anregung zum neuen Baufenster.</p> <p>Meine Flurstück 143/3</p> <p>1. Das neue Baufenster sollte meiner Ansicht nach etwas nach Norden versetzt werden. So dass man Garten im Süden hat. Siehe Anlage</p>  <p>2. Die Garagen könnte man doch auch außerhalb des Baufensters legen, Platz wäre doch da.</p> <p>3. In meinem bestehenden Wohnhaus 143/3 befindet sich ein großer Vorgarten, den man evtl. noch ein Anbau in Richtung Süden hinzufügen könnte. Oder aber auch Garagen oder 3 Stellplätze.</p> <p>4. Eine Doppelgarage in Richtung Norden besteht schon, die evtl. zum neuen Baufenster mitintegriert werden könnte.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>1. Entsprechend der Anregung wurde im überarbeiteten Entwurf das Baufenster im Zusammenhang mit dem Baufenster auf dem im Westen benachbarten Grundstück etwas nach Norden verschoben.</p> <p>2. Durch die Regelung, dass Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Flächen liegen dürfen soll die Vernetzung der Grünstrukturen über die Gartenflächen gewährleistet werden, weshalb an der Festsetzung festgehalten wird.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen. Das im Bebauungsplanentwurf festgelegt Baufenster lässt eine Gebäudeerweiterung nach Süden zwischen rund 4,2 m (Osten) und 5,5 m (Westen) zu. Wie dargestellt können in diesem Bereich auch Garagen oder Stellplätze entstehen.</p> <p>4. Die bestehende Garage hat auch außerhalb des Baufensters Bestandsschutz. Eine Erweiterung des Baufensters ist deshalb nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
5	<p><b>Stellungnahme 5</b>                      Schreiben vom 03.09.2019</p>	<p>Ich bin Eigentümerin der im Bebauungsplan liegenden Flurstücke:                      - 143/2                      - 144/8 und -143/6 zur Hälfte                      Ich würde gerne auf dem Flurstück 143/2 ein Mehrfamilienhaus errichten. Ich habe hiermit folgende Fragen.</p> <p>1.                      Wäre es möglich das Baufenster um ca.1,5 Meter nach Westen zu verschieben? So wäre dieses Baufenster in der gleichen Baulinie wie das Flurstück 144/12.                      Siehe Anlage 1 blaue Linie.</p>  <p>Außerdem würde dann dieses nach Westen gerückte Baufenster mehr Licht bekommen, da sich gegenüber auf dem Flurstück 144/11 eine ca.12 Meter hohe fensterlose</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>1.                      Das Gebäude auf dem Flurstück 144/12 bildet die Raumkante zur Bahnhofstraße und schließt bzw. soll die rückwärtigen Grünbereiche gegenüber der Bahnhofstraße abschirmen, weshalb dieses Baufenster weiter nach Westen reicht. Nach Norden sollen in den westlichen /rückwärtigen Bereichen die zusammenhängenden Garten- und Grünstrukturen erhalten werden, weshalb eine Erweiterung des Baufensters nicht erfolgt. Das Baufenster hat eine Größe von 14 m x 24 m, damit kann ein Gebäude mit einer Grundfläche von über 300 qm errichtet werden oder alternativ zwei Gebäude entsprechend dem städtebaulichen Entwurf als Einfamilienhäuser.                      Eine Änderung des Baufensters ist nicht erforderlich.</p> <p>Entsprechend den Festsetzungen erfolgt die Firstrichtung in OstWest-Richtung und es ist die Belichtung der Gebäude über die Giebelseiten geplant. Die Garten- und Außenbereiche nach</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Wand befindet.</p> <p>2. Wäre es machbar eine Nebenanlage/Stellplatz zwischen meine Flurstück 143/2 und dem des Nachbarn 144/11 zu errichten? Siehe Anlage 1 rote Linie</p> <p>Oder aber auch Garagen und Fahrradstellplätze mit in der Flurstück 144/8 mit unterzubringen? (Die Zufahrt vom Keltergässle wäre doch auch möglich)</p> <p>So wäre doch auch Platz, für andere Leute, die sehr dringend Wohnraum benötigen!!</p>	<p>Westen würden durch ein Verschieben des Baufensters nach Westen verkleinert werden, weshalb der Anregung nicht entsprochen wird.</p> <p>2. Die Garagen und Fahrradstellplätze haben innerhalb des großzügig festgesetzten Baufensters von über 300 qm ausreichend Platz. Eine zusätzliche Überbauung des geplanten Grundstücks mit rund 640 qm würde zu dem im die festgesetzte im Wohngebiet zulässige überbaubare Grundfläche mit 40 % übersteigen (GRZ 0,4).</p> <p>Das Baufenster bietet ausreichend Platz für ein Mehrfamilienhaus.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 02.09.2019 bis 30.09.2019	
		Verlängerung bis	Stellungnahme vom
1	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau		25.09.2019
2	Industrie- und Handelskammer Böblingen		Keine Stellungnahme
3	Industrie- und Handelskammer Stuttgart		Keine Stellungnahme
4	Deutsche Post		Keine Stellungnahme
5	Handwerkskammer Stuttgart		05.09.2019
6	Landratsamt Böblingen Bauen und Gewerbe		19.09.2019
7	Deutsche Telekom AG, T-Com, PTI 22 Stuttgart / Produktionsmanagement PB 1		Keine Stellungnahme
8	Verband Region Stuttgart		24.09.2019
9	Zweckverband Ammertal-Schönbuch Wasserversorgungsgruppe		Keine Stellungnahme
10	Regierungspräsidium Stuttgart Ref.21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz		13.09.2019 18.09.2019
11	Amprion GmbH		06.09.2019
12	NWS Neckarwerke Stuttgart AG / EnBW Regional AG Regionalzentrum Schwarzwald-Neckar, Netze BW		17.09.2019
13	BUND Ortsgruppe Weil im Schönbuch		Keine Stellungnahme
14	Landesnaturausschussverband BW e.V.		Keine Stellungnahme
15	Landeswasserversorgung Stuttgart		30.08.2019
16	Unitymedia BW GmbH		25.09.2019
17	Terranets BW GmbH		18.09.2019

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 02.09.2019 bis 30.09.2019	
		Verlängerung bis	Stellungnahme vom
18	Vodafone GmbH Region Südwest		Keine Stellungnahme
19	Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe		12.09.2019
20	Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (MVI)		Keine Stellungnahme
21	Gruppenklärwerk, Bürgermeisteramt Schönaich		Keine Stellungnahme
22	Polizeidirektion Böblingen		Keine Stellungnahme
23	EnBW Energie Baden-Württemberg AG		Keine Stellungnahme
24	E-Plus Mobilfunk GmbH & Co.KG, Geschäftsstelle Süd		Keine Stellungnahme
25	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG		Keine Stellungnahme
26	Gemeinde Altdorf		Keine Stellungnahme
27	Stadt Holzgerlingen		Keine Stellungnahme
28	Gemeinde Dettenhausen		Keine Stellungnahme
29	Stadt Waldenbuch		05.09.2019
30	Gemeinde Schönaich		Keine Stellungnahme

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
1	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b>  <b>Ref. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>                      Schreiben vom 25.09.2019</p>	<p><b>B. Stellungnahme</b>                      Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p> <p><b>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b>                      Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Angulatensandstein-Formation (Unterjura), welche im nördlichen Randbereich des Plangebietes von quartärem Lösslehm mit einer zu erwartenden Mächtigkeit im Dezimeter- bis Meterbereich überlagert werden.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.                      Beim Lösslehm ist mit einem oberflächennahen saisonalen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b>                      Wird zur Kenntnis genommen.                      Baugrundgutachten wurden nicht erstellt.</p> <p>Der vorgeschlagene Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b> Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes. Aus hydrogeologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Bergbau</b> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p><b>Boden</b> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Grundwasser</b> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Bergbau</b> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Geotopschutz</b> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Datenabfrage am 27.11.2019 hat keine Ergebnisse für Weil im Schönbuch angezeigt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
2	Industrie- und Handelskammer Böblingen	Keine Stellungnahme eingegangen.	
3	Industrie- und Handelskammer Stuttgart	Keine Stellungnahme eingegangen.	
4	Deutsche Post	Keine Stellungnahme eingegangen.	
5	Handwerkskammer Stuttgart Schreiben vom 05.09.2019	Zu diesem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Landratsamt Böblingen Bauen und Gewerbe Schreiben vom 19.09.2019	<p>Für die Beteiligung an dem o. g. Bebauungsplanverfahren bedanken wir uns. Zu dem Planentwurf in der Fassung vom 27.06.2019 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>Baurecht</b> <u>Zu Ziffer I 6 Nebenanlagen</u> U. a. sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Die Erfahrung zeigt, dass für Gartengeräte und ähnliches meist im straßenabgewandten Gartenbereich Gerätehütten benötigt und gebaut werden. Um hier eine praxisnahe Lösung zu finden, schlagen wir vor Nebenanlagen auch in der nichtüberbaubaren Fläche bis 20 m<sup>3</sup> Rauminhalt und mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zuzulassen.</p> <p><u>Zu Ziffer II Örtliche Bauvorschriften</u> Um städtebauliche und nachbarrechtliche Spannungen zu vermeiden, schlagen wir vor die Höhe von Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern auf max. 1 m Höhe zu beschränken.</p> <p><u>Zu II 1.3 Dachaufbauten etc.</u> Beim Abstand der Dachgauben zum Hauptfirst ist ein Mindestmaß von 0,5 m – 1,0 m einzuhalten. Wir bitten das Mindestmaß auf ein konkretes Maß festzulegen, da ein „Von-bis-Maß“ zu Missverständnisse führen kann.</p> <p><u>Zu II 3 Einfriedungen</u> Zu öffentlichen Verkehrsflächen wird angeregt eine Höhenbegrenzung der Einfriedung festzulegen, z. B. max. 1,5 m.</p> <p>Zudem sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass zu den privaten Grundstücken die Regelungen zu den Einfriedungen des Nachbarrechts gelten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Baurecht</b> <u>Zu Ziffer I 6 Nebenanlagen</u> Die Baufenster sind großzügig bemessen, damit Nebenanlagen innerhalb dieser errichtet werden können. Zudem sind zusätzliche Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen. Die Festsetzung soll dazu dienen, dass auch zukünftige zusammenhängende Garten- und Grünstrukturen entstehen und die vorhandene Qualität einer starken Durchgrünung trotz der geplanten Nachverdichtung erhalten bleibt, weshalb der Anregung nicht gefolgt wird.</p> <p><u>Zu Ziffer II Örtliche Bauvorschriften</u> Die Anregung wurde aufgenommen und für selbständige Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern, welche nachdem Anhang der LBO ohne Regelung bis zu 2 m Höhe verfahrensfrei wären auf 1 m beschränkt (Ziffer II, 3 des Textteils).</p> <p><u>Zu II 1.3 Dachaufbauten etc.</u> Die Festsetzung wurde auf mindestens 0,5 m festgelegt. Der Anregung wurde somit entsprochen.</p> <p><u>Zu II 3 Einfriedungen</u> Die Anregung wurde aufgenommen und auch auf die privaten Zufahrtsbereiche (Geh- / Fahrrechte) erweitert.</p> <p>Der Hinweis zur Einhaltung des Nachbarrechts wurde aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>Zu II 4 Außenantennen</u> Die Festsetzung, dass Parabolantennen die gleiche Farbfestsetzung wie die Dachdeckung aufweisen sollen, bitten wir zu überdenken, da unseres Erachtens farbliche Antennen untypisch sind.</p> <p><u>Zu Ziffer II 6 Stellplatzverpflichtung</u> Zur Stellplatzregelung sollte festgelegt werden, dass bei der Anzahl der Stellplätze auf volle Stellplätze aufzurunden ist.</p> <p><u>Zu Ziffer III 1 Denkmalschutz Bodenfunde</u> Das Bebauungsplangebiet liegt zum großen Teil innerhalb des Verdachtsverzeichnisses der zu prüfenden archäologischen Denkmäler. In diesen Fällen muss regelmäßig die untere Denkmalschutzbehörde beteiligt werden. Wir bitten einen entsprechenden Hinweis im Textteil aufzunehmen. Zudem sollte der Bereich der zum spätmittelalterlichen Ortskern 1M (Verdachtsfälle) gehört im Lageplan dargestellt und vermerkt werden.</p> <p><u>Lageplan: Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Die im Lageplan dargestellte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müssen zur Sicherung der Erschließung öffentlich-rechtlich per Baulast rechtzeitig gesichert werden.</p> <p>Wir bitten einen entsprechenden Hinweis im Textteil aufzunehmen.</p> <p>Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung ist u. a. Grundlage für die Bewertung als Baugrundstück (siehe § 30 BauGB; § 4 LBO).</p> <p><u>Lageplan / Festlegung der Baufenster</u> Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes, beispielsweise bei den Baugrundstücken Wilhelmstraße 5 und 12 wurden die Baufenster entsprechend dem Bestand im grenznahen Bereich (&lt; 2,5 m Abstandsflächenbereich) festgelegt. Um diese „Briefmarken-Baufenster“ ausschöpfen zu können wäre zu überlegen, ob in gewissen Teilbereichen eine abweichende Bauweise mit verringerten Grenzmaßen sinnvoll bzw. notwendig für eine Bebauung ist. Andernfalls kann eine Ausnutzung der Baufenster in diesen Bereichen nur in Verbindung mit einer Abstandsflächenbaulast erfolgen.</p>	<p><u>Zu II 4 Außenantennen</u> Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Ortsmitte wird die Regelung beibehalten.</p> <p><u>Zu Ziffer II 6 Stellplatzverpflichtung</u> Die Anregung wurde aufgenommen.</p> <p><u>Zu Ziffer III 1 Denkmalschutz Bodenfunde</u> Der Hinweis wurde im Textteil aufgenommen und im Lageplan vermerkt.</p> <p><u>Lageplan: Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Der Hinweis wurde im Textteil aufgenommen.</p> <p><u>Lageplan / Festlegung der Baufenster</u> Die Baufenster ragen teilweise bis auf 1 m an die Grundstücksgrenzen. Da die Nebenanlagen und Garagen in den Baufenster sein müssen können in diesen Bereichen z. B. Garagen gebaut werden und gleichzeitig müssen diese den Grenzabstand entsprechend der festgesetzten Baugrenze einhalten. Ein näheres Heranrücken von Gebäuden ist nicht gewünscht bzw. nur mit Einverständnis des Nachbarn über eine Abstandsflächenbaulast möglich. Eine stärkere Verdichtung als nach der LBO möglich ist entsprechend dem Bestand nicht gewünscht.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>§ 8 Bestattungsgesetz</u> Nach § 8 BestattG ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Wir bitten diesen Sachverhalt zu prüfen.</p> <p><u>Klimaschutz</u> Wir weisen darauf hin, dass am 30.07.2011 das Gesetze zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten ist.</p> <p>Mit dieser Gesetzesnovelle ist der Klimaschutz zu einem Planungsleitsatz (Aufgabe der Bauleitplanung) und damit abwägungsrelevant geworden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist daher sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.</p> <p>Wir bitten daher diesen Belang im Rahmen des Verfahrens mit der entsprechenden Gewichtung zu berücksichtigen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Die Nutzung des Plangebietes soll als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt werden.</p> <p>Eine Lärmbetrachtung erfolgte nach den vorliegenden Unterlagen bisher nicht.</p> <p>Es ist daher unklar, welche Lärmbeiträge durch die im Plangebiet gelegene KFZ-Werkstatt bzw. vor allem welche verkehrlichen Lärmbeiträge von der südlich verlaufenden Bahnhofstraße und Bahnlinie auf schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet zu erwarten sind und ob die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die Zumutbarkeitsgrenze gemäß der Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.</p> <p>Gegebenenfalls sind aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen, z. B. nach DIN 4109, zu treffen und diesbezügliche</p>	<p><u>§ 8 Bestattungsgesetz</u> Im Alten Friedhof finden keine Bestattungen mehr statt und dieser soll auch zukünftig als innerörtliche Grünfläche dienen. Abstandsflächen sind keine mehr einzuhalten.</p> <p><u>Klimaschutz</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen bereits bebauten Ortskern, der maßstäblich nachverdichtet werden soll ohne dass weitere Flächen der freien Landschaft versiegelt werden. Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Hauptstraße / See“. Durch die als Sanierungsziel geplante Neuordnung und die damit verbundenen Neubauten und Gebäudesanierungen wird eine Verbesserung der Gebäudesubstanz in Bezug auf die Energieeffizienz erreicht, welche durch das Landessanierungsprogramm gefördert wird und maßgeblich zur Verbesserung des Kleinklimas in der Ortsmitte beiträgt.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein bereits bestehendes Wohngebiet handelt ist dies auch nicht erforderlich.</p> <p>Die KFZ-Werkstatt wird im Rahmen der Neuordnung des Gebietes und der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Hauptstraße / See“ aufgegeben und durch ein Wohngebäude ersetzt. Bereits heute muss der Nutzer die umgebende schutzbedürftige Wohnbebauung bei der Ausübung seiner Tätigkeit berücksichtigen.</p> <p>Die südlich verlaufende Bahnlinie liegt im Einschnitt und hinter einer an das Plangebiet anschließenden Wohnbebauung, weshalb nicht befürchtet werden muss, dass die</p>

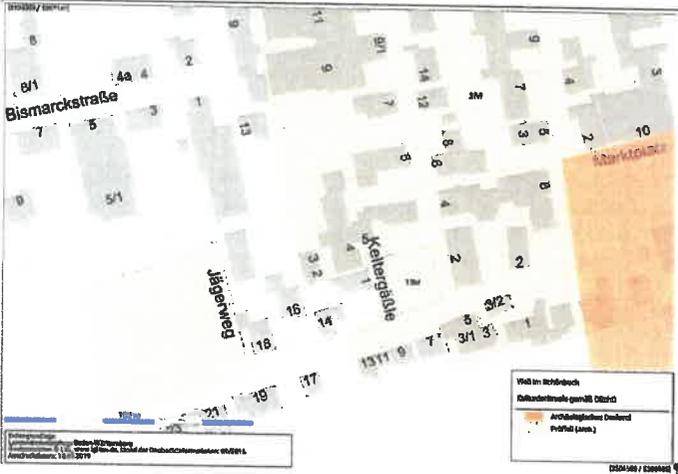
Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Festsetzungen vorzunehmen.</p> <p>Auch wenn keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet zu befürchten wären, macht die mangelnde Abarbeitung dieses Themas (gesunde Wohnverhältnisse) die Bebauungsplanunterlagen aus unserer Sicht rechtlich angreifbar, da diesbezüglich keine Ermittlungen und Ergebnisse für die Abwägung vorliegen.</p> <p>Aus Immissionsschutzsicht kann keine Stellung genommen werden. Wir empfehlen Mindestuntersuchungen zum Lärmschutz vorzunehmen und eine zumindest überschlägige Schallimmissionsprognose erstellen zu lassen.</p> <p><b>Naturschutz</b> Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Die Festsetzung des Verbots von Schottergärten begrüßen wir sehr.</p> <p>Die im Artenschutzgutachten (HPC 2019) genannten Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der Abriss- und Rodungszeiten) sind noch in die textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise aufzunehmen.</p> <p>Die im Artenschutzgutachten unter Kap. 5 genannten Empfehlungen zum weiteren Vorgehen sind unbedingt zu beachten.</p> <p>Obwohl nach § 13a BauGB auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann, sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Wir regen daher an, einen „Umwelt-Steckbrief“ oder „Umweltbeitrag“ mit Zusammenstellung des erforderlichen Abwägungsmaterials zu erstellen.</p> <p><b>Wasserwirtschaft</b> <u>Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung</u> Die öffentliche Kanalisation sowie die Kläranlage sind so gering wie möglich mit nicht behandlungsbedürftigem Niederschlags-</p>	<p>Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die Zumutbarkeitsgrenze gemäß der Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.</p> <p>Zusätzliche Festsetzungen sind nicht zuletzt auch deshalb nicht erforderlich, da die aktuelle DIN 4109 unmittelbar für das Baugenehmigungsverfahren gilt.</p> <p>Die genannten Gründe wurden in der Begründung dargelegt was einer überschlägigen Betrachtung entspricht. Weitere Unterlagen sind nicht zu erstellen.</p> <p><b>Naturschutz</b> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Artenschutzgutachten (HPC 2019) genannten Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der Abriss- und Rodungszeiten) wurden als Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zudem wurde das Ergebnis der Gutachter von HPC in der Begründung dargestellt.</p> <p><b>Wasserwirtschaft</b> Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und zudem gibt es bestehendes Planrecht, welches lediglich in Bezug auf die Erschließung angepasst wurde in dem</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>wasser zu belasten.</p> <p>Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des § 55 WHG zu erfolgen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten. Die Entwässerungskonzeption ist frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - abzustimmen.</p> <p>Bei der Erarbeitung der Entwässerungskonzeption ist darauf zu achten, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Ober-/Untertiegern kommt (Unter-/Umspülung).</p> <p>Da bedingt durch die festgesetzte Dachneigung eine Dachbegrünung nicht möglich ist, sind auf dem Grundstück andere ökologische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen (überdeckte Regenwasserspeicher, Mulden, Retentionszisternen mit zwangsentleertem Teilvolumen 1,5 m³ Retentionsvolumen pro 100 m² Au, dabei aber min. 3 m³, etc.) zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung durchzuführen.</p> <p>Zufahrten und PKW-Parkflächen sind grundsätzlich wasser-durchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen) und zur Vegetation hin zu modellieren.</p> <p>Alle Maßnahmen einer ortsnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung (offenporige Beläge, Anlage von Versickerungsmulden) sind aufgrund möglicher Belastungen des Untergrundes aus Voruntersuchungen mit dem Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - abzustimmen.</p> <p><u>Altlasten</u> Im Planungsgebiet befinden sich folgende im Bodenschutz und Altlastenkataster erfasste Flächen:</p> <p>Flächen-Nr. 3285, "AS Bahnhofstr. 18 Chem. Reinigung Wilhelm", Flst.-Nr. 143/7; Bewertung: B Anhaltspunkte derzeit keine Exposition.</p> <p>Flächen-Nr.: 5429, " AS Bismarckstraße 1", Flst.-Nr. 143/4; Bewertung: B Entsorgungsrelevanz.</p>	<p>es keine weitere öffentliche Erschließung für die Grundstücke / Bebauung in zweiter Reihe geben soll, sondern diese durch Geh- und Fahrrechte geregelt wird. Die zulässige Grundflächenzahl wurde gegenüber dem alten Bebauungsplan nicht erhöht. Die Entwässerung erfolgt über die bestehenden Entsorgungsleitungen, weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Festsetzungen zur Dachform/-neigung wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und stellen keine Veränderung zum aufkommenden Niederschlagswasser dar.</p> <p>Wie bereits dargestellt handelt es sich um ein bereits entwickeltes Gebiet, weshalb keine zum bestehenden Planungsrecht ergänzenden Festsetzungen erfolgen sollen.</p> <p><u>Altlasten</u> Der Hinweis wurde aufgenommen und die Flächen entsprechend im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die Daten hierzu liegen der Gemeinde in digitaler Form vor.</p> <p>Es wird empfohlen alle Flächen im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen.</p> <p>Weitere Planungen / Baumaßnahmen sind vorab mit dem Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - abzustimmen. Eine frühzeitige Abstimmung wird dringend empfohlen.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Keine Bedenken.</p> <p><u>Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer</u> Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten (z. B. Ausheben der Baugrube, Kanalbau / Entwässerung), sind beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen einer <u>wasserrechtlichen Erlaubnis</u>.</p> <p>Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bauwerke bzw. Bauwerksteile unter einem im Einzelfall festzulegenden Bemessungswasserspiegel sind wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen.</p> <p>Es wird empfohlen, im Vorfeld bauwerksbezogene hydrogeologische Gutachten erstellen zu lassen.</p> <p>Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, damit keine dauernde Entnahme von Grund- oder Schichtwasser erfolgt (Grundwasserschutz + Vermeidung von Fremdwasser in der Kläranlage).</p>	<p><u>Bodenschutz</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer</u> Der Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
7	<p><b>Deutsche Telekom AG, T-Com, PTI 22 Stuttgart / Produktionsmanagement PB 1</b></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>	<p>-</p>
8	<p><b>Verband Region Stuttgart</b> Schreiben vom 24.09.2019</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten. Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
9	<p>Zweckverband Ammertal-Schönbuch Wasserversorgungsgruppe</p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>	<p>-</p>
10	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Ref.21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Schreiben vom 13.09.2019</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen <b>entwickelten Bebauungsplan</b>. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p><b>Raumordnung</b> Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Die Maßnahmen der Innenentwicklung werden ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Unseren Unterlagen nach stellt der Flächennutzungsplan jedoch für das Gebiet, das mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf geändert werden soll, ein Mischgebiet dar. Somit wäre der Bebauungsplan ggf. nicht aus dem FNP entwickelt und die Begründung auf S. 6 nicht korrekt. Wir empfehlen deshalb dies nochmals zu prüfen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Raumordnung</b> In der Begründung werden unter der Ziffer A, 1 „Anlass und Erfordernis der Planung“ die Gründe für die städtebauliche Erfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) und zur nachhaltigen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) in dem der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient ausführlich dargestellt. Unter der Ziffer A, 3 werden die Vorgaben aus der Übergeordneten Planung erläutert. Demnach wird den Regelungen angemessen Rechnung getragen. Ergänzungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Der gültige Flächennutzungsplan mit Datum vom 27.03.2006 weist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ in der Planung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB geändert und der Flächennutzungsplan ist dementsprechend nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Begründung wurde entsprechend geändert.</p> <p>Das Regierungspräsidium erhält nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
	<p>Schreiben vom 18.09.2019</p>	<p><b>Abt. 3 Landwirtschaft</b>                      Frau Cornelia Kästle                      Tel.: 0711/904-13207  <a href="mailto:Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de">Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr</b>                      Herrn Karsten Grothe                      Tel. 0711/904-14224  <a href="mailto:Karsten.Grothe@rps.bwl.de">Karsten.Grothe@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 5 Umwelt</b>                      Frau Birgit Müller                      Tel.: 0711/904-15117  <a href="mailto:Birgit.Mueller@rps.bwl.de">Birgit.Mueller@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 8 Denkmalpflege</b>                      Frau Dr. Imke Ritzmann                      Tel.: 0711/904-45170  <a href="mailto:Imke.Ritzmann@rps.bwl.de">Imke.Ritzmann@rps.bwl.de</a></p> <p>Der Geltungsbereich der Planung umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher Ortsbereich Weil im Schönbuch“ (Prüffall, 1M) sowie die Verdachtsfläche „Abgegangene Kelter“ (Prüffall, 13M).                      Innerhalb der ausgewiesenen Prüffallflächen sind grundsätzlich archäologische Zeugnisse zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Weil im Schönbuch sowie hier auch der ehemals in diesem Bereich gelegenen Kelter, denen ggf. die Eigenschaft von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen kann, nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.</p> <p>Auf die beigefügte Kartierung wird verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Im Textteil wurden der Hinweis sowie die Planzeichnung entsprechend ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		 <p data-bbox="712 746 1397 1102">                     Geplante Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Areale bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Je nach Art und Umfang baulicher Maßnahmen können archäologische (Vor)untersuchungen und ggf. Ausgrabungen erforderlich werden, die ggf. vom Vorhabenträger zu finanzieren sind. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst im Einzelfall anhand konkreter Angaben und Materialien zum Planvorhaben erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zur Planung auch die vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Wir bitten um weitere frühzeitige Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege, Frau Dr. Dorothee Brenner (<a href="mailto:dorothee.brenner@rps.bwl.de">dorothee.brenner@rps.bwl.de</a>).                 </p> <p data-bbox="712 1129 1397 1433">                     Für die außerhalb der Prüffallfläche gelegenen Bereiche verweisen wir auf die im Textteil der Planung unter III.1. bereits aufgeführten Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metalteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmal-                 </p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>schutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Um Berücksichtigung und nachrichtliche Übernahme o.g. denkmalpflegerischer Belange in die Planungsunterlagen wird gebeten.</p>	
11	<p><b>Amprion GmbH</b> Schreiben vom 06.09.2019</p>	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Weitere Versorgungsträger wurden beteiligt.</p>
12	<p><b>NWS Neckarwerke Stuttgart AG / EnBW Regional AG Regionalzentrum Schwarzwald-Neckar Netze BW</b> Schreiben vom 17.09.2019</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und nehmen wie folgt Stellung.</p> <p><b>Stromversorgung - Ansprechpartner Herr Raible - :</b> Im Plangebiet befinden sich folgende Anlagen der Netze BW: - 20 - kV-Erdkabel - mehrere 0.4-kV - Erdkabel und 0.4-kV - Freileitungen</p> <p>Die 20-k V -Erdkabel sind im beiliegenden Planausschnitt rot, die 0.4-k V –Erdkabel und 0.4-k V- Freileitungen blau markiert.</p> <p>Unsere 20-kV - und -0.4 -kV-Erdkabel bitten wir lagerichtig in den Bebauungsplan aufzunehmen. Für Kabel, die sich außerhalb öffentlicher Straßen und Wege befinden, beantragen wir die Ausweisung eines Leitungsrechts gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 1 BauGB.</p> <p>Die von Ihnen vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung unserer Versorgungskabel, vor allem durch Wurzelausbreitung ausgeschlossen wird. Hierzu verweisen wir auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungs-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Stromversorgung - Ansprechpartner Herr Raible - :</b> Die Leitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Flächen. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Leitungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>unternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Verursacher zu tragen.</p> <p>In welchem Umfang Änderungen an unseren Anlagen erforderlich werden, kann anhand der uns zugesandten Planunterlagen nicht beurteilt werden. Wir bitten Sie daher, uns am Bebauungsplanverfahren weiterhin zu beteiligen und uns die entsprechenden Detailpläne zu gegebener Zeit zuzusenden.</p> <p><b>Erdgasversorgung - Ansprechpartner Herr Weiß -:</b> Bei Interesse der künftigen Bauherren an einer Gasversorgung können wir bei entsprechender Wirtschaftlichkeit, das geplante Baugebiet über die Versorgungsleitungen in der Bahnhof-, Bismarck- und Wilhelmstraße mit Erdgas versorgen.</p> <p>Wir bitten Sie daher um eine weitere Beteiligung am Verfahren und um frühzeitige Einbeziehung in die Koordination der Erschließung.</p>	
13	<b>BUND Ortsgruppe Weil im Schönbuch</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	
14	<b>Landesnaturschutzverband BW e.V.</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	
15	<b>Landeswasserversorgung Stuttgart</b> Schreiben vom 30.08.2019	Wir bestätigen den Eingang der Unterlagen und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren. Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass die Belange des Zweckverbandes <b>Landeswasserversorgung nicht</b> betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
16	<b>Unitymedia BW GmbH</b> Schreiben vom 25.09.2019	<p>Vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
17	<b>Terranets BW GmbH</b> Schreiben vom 18.09.2019	Wir bedanken uns für die Benachrichtigung über das oben genannte Vorhaben.  In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
18	<b>Vodafone GmbH Region Südwest</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	
19	<b>Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe</b> Schreiben vom 12.09.2019	Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 29.08.2019 und bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen. Der Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe nimmt wie folgt Stellung:  <b>Anlagen - Wasserversorgung - Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe</b>  Der Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe hat im Planbereich keine Versorgungsleitungen und ist daher von dem Vorhaben nicht betroffen.  Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.
20	<b>Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (MVI)</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	
21	<b>Gruppenklärwerk, Bürgermeisteramt Schönaich</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	
22	<b>Polizeidirektion Böblingen</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	
23	<b>EnBW Energie Baden-Württemberg AG</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	
24	<b>E-Plus Mobilfunk GmbH &amp; Co.KG, Geschäftsstelle Süd</b>	Siehe lfd. Nr. 26	
25	<b>Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	
26	<b>Gemeinde Altdorf</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	
27	<b>Stadt Holzgerlingen</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	
28	<b>Gemeinde Dettenhausen</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	
29	<b>Stadt Waldenbuch</b> Schreiben vom 05.09.2019	Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 29.08.2019.  Seitens der Stadt Waldenbuch werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.
30	<b>Gemeinde Schönaich</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	

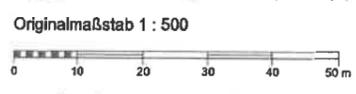


**WB1**

0,4	FH max = 14,0m über NN
a	SD, 40° - 50°

**WB2**

0,6	FH max = 14,0m über NN
a	SD, 40° - 50°



### Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften  
Fläche = 9.608,661 m<sup>2</sup>

**Füllschema der Nutzungsschablone**

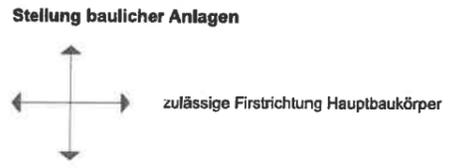
Baugebiet	Anzahl Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	max. Firsthöhe
Bauweise	Dachform / Dachneigung

### Art der Baulichen Nutzung (Baugebiete)

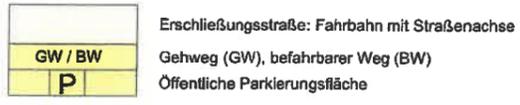
**WB** Besonderes Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

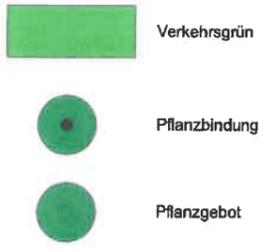
0,4, 0,6	Grundflächenzahl
FH	Firsthöhe in Meter über NN
SD	Satteldach (SD)
SD 40° - 50°	Dachneigung in Grad
a	abweichende Bauweise (a)
495m üNN	Höhe in Meter über Normal Null



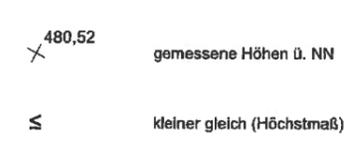
### Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



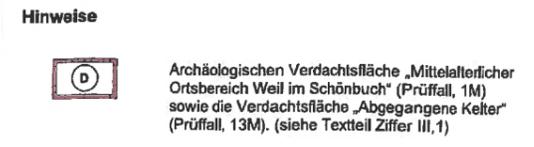
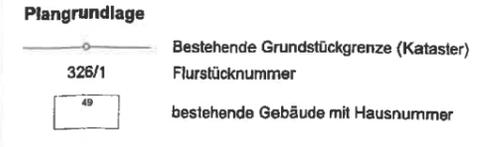
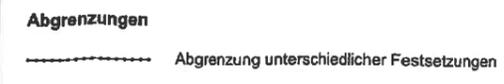
### Öffentliche Grünflächen



### Allgemeine Planzeichen



### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)



Im Planungsgebiet befinden sich folgende im Bodenschutz und Alllastenkataster erfasste Flächen (siehe Textteil Ziffer IV,1):

Flächen-Nr. 3285, "AS Bahnhofstr. 18 Chem. Reinigung Wilhelm", Flst.-Nr. 143/7; Bewertung: B Anhaltspunkte derzeit keine Exposition.

Flächen-Nr.: 5429, "AS Bismarckstraße 1", Flst.-Nr. 143/4; Bewertung: B Entsorgungsrelevanz.

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
Landkreis Böblingen

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Marktplatz West, 1. Änderung"

Verfahren:

Aufstellungsbekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	16.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	am	22.08.2019
Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	22.08.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	am	22.08.2019
Öffentliche Auslegung	von	02.09.2019
	bis	30.09.2019
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	
Ortsübliche Bekanntmachung	am	
Öffentliche Auslegung	von	
	bis	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	
In Kraft treten durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	

Ausfertigung:  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtsanwendung maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

XX, den \_\_\_\_\_

Wolfgang Lehl, Bürgermeister

Bearbeitung:

**KE**  
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsler-Straße 31  
70174 Stuttgart  
Telefon 0711 / 6454-0  
Telefax 0711 / 6454-100

19.12.2019

Margarethe Stahl

Gemeinde Weil im Schönbuch  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Marktplatz West, 1. Änderung“

TEXTTEIL, Stand 19.12.2019

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Marktplatz West, 1. Änderung“.

## Auftraggeber:

Gemeinde Weil im Schönbuch

## Verfasser:

**KE** LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz – Elsas – Straße 31  
70174 Stuttgart  
Tel. +49 711 6454-2199  
Fax +49 711 6454-2100  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 19.12.2019

## Inhalt

<b>I</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.1	Grundflächenzahl.....	5
2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	5
3	Bauweise.....	6
4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
5	Stellung der baulichen Anlagen.....	6
6	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	6
7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	7
8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
9	Leistungsrechte.....	7
10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	8
11	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	8
12	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	8
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>9</b>
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	9
1.2	Dachdeckung.....	9
1.3	Dachaufbauten/-einschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster.....	9
2	Werbeanlagen.....	9
3	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	10
4	Außenantennen.....	10
5	Freileitungen.....	10
6	Stellplatzverpflichtung.....	10
7	Ordnungswidrigkeiten.....	10
<b>III</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> .....	<b>11</b>
1	Denkmalschutz Bodenfunde.....	11
2	Nachbarrechtsgesetz.....	12
3	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	12
4	Bodenschutz.....	12
5	Pflichten des Eigentümers.....	13
<b>IV</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>13</b>
1	Bodenbelastungen.....	13
2	Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer.....	13
3	Energiegewinnung.....	14
4	Geotechnik.....	14
5	Private Erschließung.....	15
6	Maßnahmen zum Artenschutz.....	15
	<b>Aufstellung:</b> .....	<b>16</b>

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch – BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

**Baunutzungsverordnung – BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90** - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan: § 4 a BauNVO Besonderes Wohngebiet (WB)

4

**zulässig sind** (§ 4 a Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO i. V. m . § 1 Abs. 10 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4a Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit **nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**:

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
3. Tankstellen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: WB 1: GRZ 0,4, WB 2: GRZ 0,6.

Ausnahme:

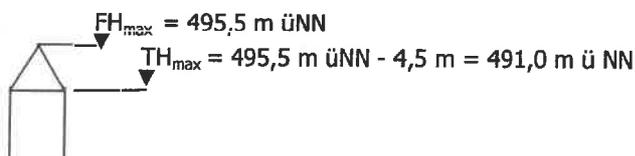
- a) Die festgesetzte Grundflächenzahl im WB 2 nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO kann ausnahmsweise um 0,2 auf 0,8 erhöht werden, sofern die Gebäude innerhalb der im Plan gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- b) Eine Überschreitung der als Obergrenze festgesetzten Grundflächenzahl mit Anlagen gemäß § 19 (4) Nr. 3 BauNVO durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z. B. Tiefgaragen) ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zulässig, sofern diese intensiv begrünt wird (siehe Ziffer 9 Textteil).

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

5

- Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil:  
FH = Firsthöhen im Normalnullsystem (Neues System "m ü NN"). Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (First) der Satteldächer.
- TH = Traufhöhen  
Die maximal zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der maximal zulässigen Firsthöhe minus 4,5 m (siehe nachstehendes Ermittlungsschema).



Ausnahme:

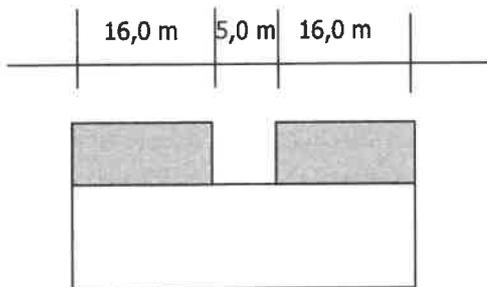
Die festgesetzte Firsthöhe darf ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden, wenn die erforderliche Geschoßhöhe des Erdgeschosses infolge einer gewerblichen Nutzung höher als 2,8 m ausgeführt werden muss.

### 3 Bauweise

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

Siehe zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise ab, als die Gebäudelänge auf die überbaubare Fläche („Baufenster“) begrenzt sind und das Dachgeschoss jeweils nach 16,0 m auf eine Länge von 5,0 m unterbrochen wird (siehe Systemskizze).



### 4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

6

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Baulinien und Baugrenzen.

### 5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Firstrichtung in Nord / Süd.

Von der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzten Gebäudestellung darf um maximal 20° abgewichen werden.

### 6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) oder der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Öffentliche Verkehrsfläche,
- Geh-, Rad- und befahrbarer Wohnweg.

## 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächen für PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die private Verkehrsfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.
- Pro Gebäude ist eine Zisterne herzustellen, in der das angefallene Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude einzuleiten und zur Bewässerung zu verwenden ist.
- Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss jeweils mindestens 0,50 m betragen.
- Im Fall des Abrisses von Gebäuden sind vorher artenschutzfachliche Untersuchungen durchzuführen.

7

## 9 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der hinterlieger Grundstücke.

## 10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- Bepflanzung und Begrünung der Baugrundstücke:  
Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.  
Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung auf mehr als 5% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig (Steingärten).
- Allgemeine Festsetzungen zu Anpflanzungen:  
Es sind standortgerechte und überwiegend heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzenartenwahl orientiert sich i. d. R an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV) und der Liste „Gebietsheimische Gehölze in Baden- Württemberg“ (LfU 2002) sowie an Obstbäumen regionaltypischer Sorten. Soweit bei den Laubbäumen (ohne Obstbäume) kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 7 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG- Ware) zu verwenden. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

8

## 11 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Erhalt von Einzelbäumen.  
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

## 12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

## II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage: §§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

### 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform/ -neigung:

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Es sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 40° - 50° zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach von mindestens 20° Dachneigung oder mit einem begrünten Flachdach erstellt werden.

#### 1.2 Dachdeckung

Bei den Satteldächern und geneigten Dachflächen ist nur Ziegeldeckung in naturrotem oder rotbraunem oder Betondachstein in rotbraunem Farbton zugelassen. Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig.

#### 1.3 Dachaufbauten/-einschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster

##### **Dachaufbauten**

- Die Länge der Summe aller Dachgauben darf maximal die Hälfte der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- Mit Dachgauben ist ein Abstand zum Ortgang (Giebelseite) von mindestens 1,00 m und zum Hauptfirst von mindestens 0,50 m ~~-1,00 m~~ (vertikal gemessen) einzuhalten.
- Dachgauben dürfen nur in einer Reihe, nämlich der unteren Ebene des Dachs, und nicht übereinander angeordnet werden.

**Dacheinschnitte** sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen

- Die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte einer Dachfläche darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- Der Abstand der Dacheinschnitte zum Ortgang (Giebelseite) muss mindestens 1,00 m betragen.

### 2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### 3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen (Geh- und Fahrrechte) sind tote Einfriedungen (Mauern) unzulässig. **Es sind nur lebende Einfriedungen bis 1,5 m Höhe und darin einbezogen Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,5 m Höhe zulässig.**
- **Die Höhe von selbständigen Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern ist auf max. 1 m Höhe beschränkt.**

### 4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen (Satellitenempfangsanlage) sind nur auf dem Dach oberhalb der Dachtraufe zulässig. Sofern das Recht auf Informationsfreiheit gewährleistet werden kann, ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zulässig. Hierbei müssen Parabolspiegel die gleiche Farbe wie die Dachdeckung haben.

### 5 Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

10

---

### 6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird dahingehend vorgeschrieben, dass ihre Anzahl auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgelegt wird. **Bei der erforderlichen Anzahl der Stellplätze ist auf eine volle Anzahl aufzurunden.**

### 7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

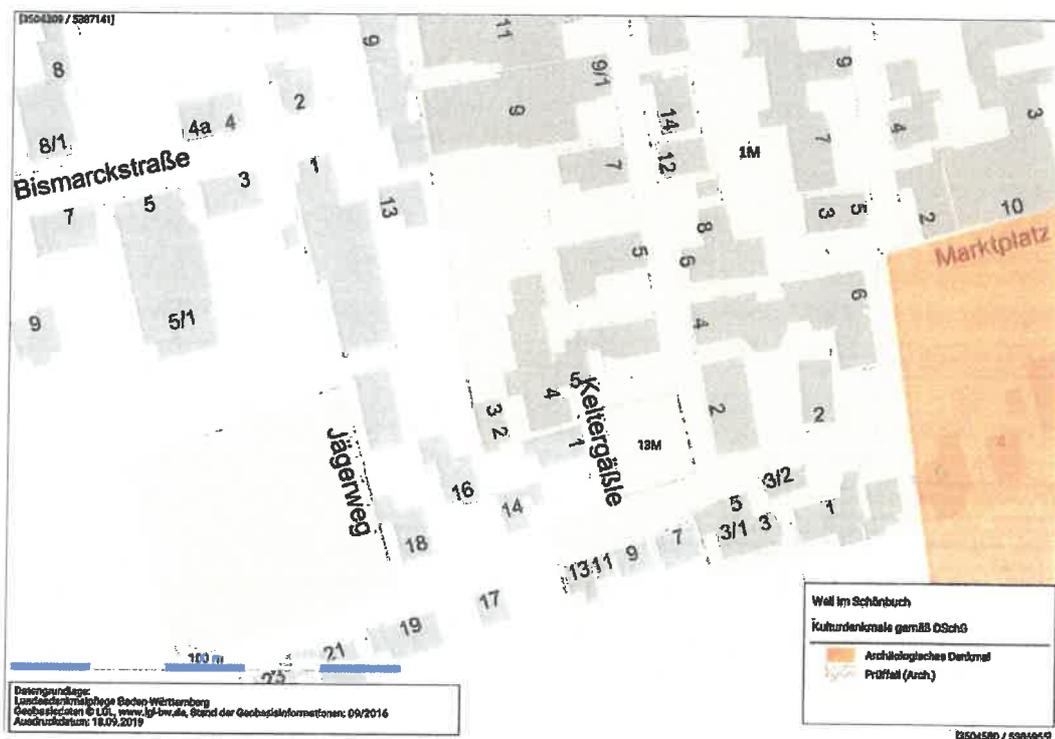
Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

### III Nachrichtliche Übernahme

#### 1 Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 2 und 20 DSchG)

Der Geltungsbereich der Planung umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher Ortsbereich Weil im Schönbuch“ (Prüffall, 1M) sowie die Verdachtsfläche „Abgegangene Kelter“ (Prüffall, 13M). Innerhalb der ausgewiesenen Prüffallflächen sind grundsätzlich archäologische Zeugnisse zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Weil im Schönbuch sowie hier auch der ehemals in diesem Bereich gelegenen Kelter, denen ggf. die Eigenschaft von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen kann, nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.



Geplante Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Areale bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Je nach Art und Umfang baulicher Maßnahmen können archäologische (Vor-)untersuchungen und ggf. Ausgrabungen erforderlich werden, die gegebenenfalls vom Vorhabenträger zu finanzieren sind. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst im Einzelfall anhand konkreter Angaben und Materialien zum Planvorhaben erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zur Planung auch die vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.

Die Archäologischen Denkmalpflege, Frau Dr. Dorothee Brenner ([dorothee.brenner@rps.bwl.de](mailto:dorothee.brenner@rps.bwl.de)) ist deshalb vor Baumaßnahmen frühzeitig zu beteiligen.

Zudem können beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

## 2 Nachbarrechtsgesetz

(§ 11 Abs. 1 NRG und § 27 NRG)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu beachten. Dies gilt insbesondere gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (§ 27).

Gemäß § 11 Abs. 1 NRG ist mit toten Einfriedigungen gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedigung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken.

## 3 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

(WHG)

Die wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere über das Erfordernis einer behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserab- und Grundwasserumleitung, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Erdaufschlüsse, Freilegen von Grundwasser sind zu beachten.

## 4 Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze sind zu beachten. Unvermeidbarer unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das für Vegetationszwecke eingesetzt oder ggf. auf landwirtschaftlich genutzten Böden verwertet werden soll, sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten und geglätteten Mieten bis zur Wiederverwertung zu lagern. Vorgehen nach DIN 19731. 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 und die Bodenstruktur zu fördern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

## 5 Pflichten des Eigentümers

(§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

13

## IV Hinweise

### 1 Bodenbelastungen

Im Planungsgebiet befinden sich folgende im Bodenschutz und Altlastenkataster erfasste Flächen (Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan):

Flächen-Nr. 3285, "AS Bahnhofstr. 18 Chem. Reinigung Wilhelm", Flst.-Nr. 143/7; Bewertung: B Anhaltspunkte derzeit keine Exposition.

Flächen-Nr.: 5429, " AS Bismarckstraße 1", Flst.-Nr. 143/4; Bewertung: B Entsorgungsrelevanz.

### 2 Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer

Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten (z. B. Ausheben der Baugrube, Kanalbau / Entwässerung), sind beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bauwerke bzw. Bauwerksteile unter einem im Einzelfall festzulegenden Bemessungswasserspiegel sind wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen.

Es wird empfohlen, im Vorfeld bauwerksbezogene hydrogeologische Gutachten erstellen zu lassen.

Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, damit keine dauernde Entnahme von Grund- oder Schichtwasser erfolgt (Grundwasserschutz + Vermeidung von Fremdwasser in der Kläranlage).

### 3 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesysteme) empfohlen. Im Rahmen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind entsprechende Maßnahmen und Anlagen zulässig.

### 4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Angulatensandstein-Formation (Unterjura), welche im nördlichen Randbereich des Plangebietes von quartärem Lösslehm mit einer zu erwartenden Mächtigkeit im Dezimeter- bis Meterbereich überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Lösslehm ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 5 Private Erschließung

Die im Lageplan dargestellte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müssen zur Sicherung der Erschließung öffentlich-rechtlich per Baulast rechtzeitig vor dem Baugenehmigungsverfahren gesichert werden. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung ist Grundlage für die Bewertung als Baugrundstück (siehe § 30 BauGB; § 4 LBO).

## 6 Maßnahmen zum Artenschutz

Folgende Maßnahmen werden entsprechend der Stellungnahme zum besonderen Artenschutz der HPC AG, Rottweil, vom 7. Juli 2019 erforderlich:

Bei Abriss Scheune Flurstück 143/6, Scheunenanbau Flurstück 143/8:

- Abriss außerhalb der Brutzeit von Vögeln/Aktivitätszeit von Fledermäusen (d. h. im Zeitraum Oktober bis Februar)
- Als Ausgleich entfallender Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sollten vorsorglich zwei Fledermauskästen, an Gebäuden im Umfeld angebracht werden. Um unmittelbar wirksam zu sein, sollten die Kästen vor Beginn der auf den Abriss folgenden Vegetationsperiode aufgehängt werden.
- Als Ausgleich entfallender Nistmöglichkeiten sollten vorsorglich zwei Nistkästen für den Rot-schwanz, an Gebäuden im Umfeld angebracht werden. Um unmittelbar wirksam zu sein, sollten die Kästen vor Beginn der auf den Abriss folgenden Brutperiode aufgehängt werden.

15

Bei Abriss Gebäude Flurstück 143/4, 144/8 und 5013/2:

- Vor dem Abriss muss eine Kontrolle der Gebäude auf Fledermäuse (z. T. Fensterläden) und aktuell vorhandene Gebäudebrüter erfolgen. Abhängig vom Ergebnis der Kontrolle sind ggf. Ersatzquartiere/Nistkästen notwendig.

Bei Rodung Bäume Flurstück 143/2, 143/3, 143/5, 143/6 und 5013/2:

- Rodung außerhalb der Brutzeit von Vögeln/Aktivitätszeit von Fledermäusen (d. h. im Zeitraum Oktober bis Februar)
- Vor der Rodung der Obstbäume auf Flurstück 143/2, 143/5 und 5013/2 sollten die Bäume auf Höhlen kontrolliert werden. Bei Höhlen sind Ersatzquartiere für Fledermäuse bzw. Nistkästen für Vögel erforderlich. Die Höhlen sollten auf Mulm (Totholzkäfer) überprüft werden.

Hinweis: Die verwilderten Freiflächen auf Flurstück 144/3, 144/11 und 144/12 bieten Habitatpotenzial für die Zauneidechse. Die Flurstücke werden augenscheinlich teilweise von der benachbarten Baustelle beansprucht. Falls dort bauliche Maßnahmen vorgesehen sind, sollte das Habitatpotenzial für die Zauneidechse, vor dem Hintergrund der dann aktuellen Situation (ggf. Abschluss der Baustelle), nochmals überprüft werden.

## Aufstellung:

Gemeinde Weil im Schönbuch

Weil im Schönbuch, den \_\_\_\_.

---

Wolfgang Lahl, Bürgermeister

## Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Weil im Schönbuch, den \_\_\_\_.

16

---

Wolfgang Lahl, Bürgermeister

## Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 19.12.2019

---

Margarethe Stahl

Gemeinde Weil im Schönbuch  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Marktplatz West, 1. Änderung“

Begründung, Stand 19.12.2019

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Marktplatz West, 1. Änderung“.

## Auftraggeber:

Gemeinde Weil im Schönbuch

## Verfasser:

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Margarethe Stahl – Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 19.12.2019

## Inhalt

<b>A.</b>	<b>Planungsvorhaben</b> .....	<b>4</b>
1.	Anlass und Erfordernis der Planung .....	4
2.	Ziele der Planung .....	5
3.	Übergeordnete Planungen .....	5
3.1	Regionalplan .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.	Plangebiet .....	7
4.1	Lage und Beschreibung .....	7
4.2	Eigentumsverhältnisse .....	7
4.3	Vorhandene Verkehrserschließung .....	7
4.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	7
5.	Bebauungsplanverfahren .....	8
5.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	8
5.2	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	8
5.3	Rechtsverfahren .....	8
6.	Flächenberechnung .....	9
7.	Umweltbelange .....	9
7.1	Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes .....	9
7.2	Klima .....	10
7.3	Immissionsschutz .....	11
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	13
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	13
2.1	Grundflächenzahl GRZ .....	13
2.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	13
3.	Bauweise .....	14
4.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	14
5.	Stellung der baulichen Anlagen .....	14
6.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	14
7.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	14
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
9.	Leitungsrechte .....	15
10.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .....	15
11.	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .....	15
12.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers .....	15
<b>C.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>16</b>
1.	Äußere Gestaltung der Anlagen .....	16
1.1	Dachform/-neigung .....	16
1.2	Dachdeckung .....	16
1.3	Dachaufbauten/-einschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster .....	16
2.	Werbeanlagen .....	16
3.	Einfriedungen .....	16
4.	Außenantennen .....	16
5.	Freileitungen .....	17
6.	Stellplatzverpflichtung .....	17
	<b>Aufstellung</b> .....	<b>17</b>

## A. Planungsvorhaben

### 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Marktplatz, 1. Änderung“ liegt im Sanierungsgebiet „Hauptstraße / See“. Wesentliches Neuordnungsziel des Sanierungsverfahrens ist die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum und die Behebung städtebaulicher Missstände und funktionaler Mängel. Durch Abbruch nichtgenutzter baulicher Anlagen und die Erschließung des Quartiersinneren über private „Vorderliegergrundstücke“ können diese Sanierungsziele erreicht werden und im geplanten Bauleitplanverfahren die Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe gesichert werden. In mehreren Gesprächs- und Beteiligungsrunden wurde von den Eigentümern dazu Mitwirkung signalisiert.

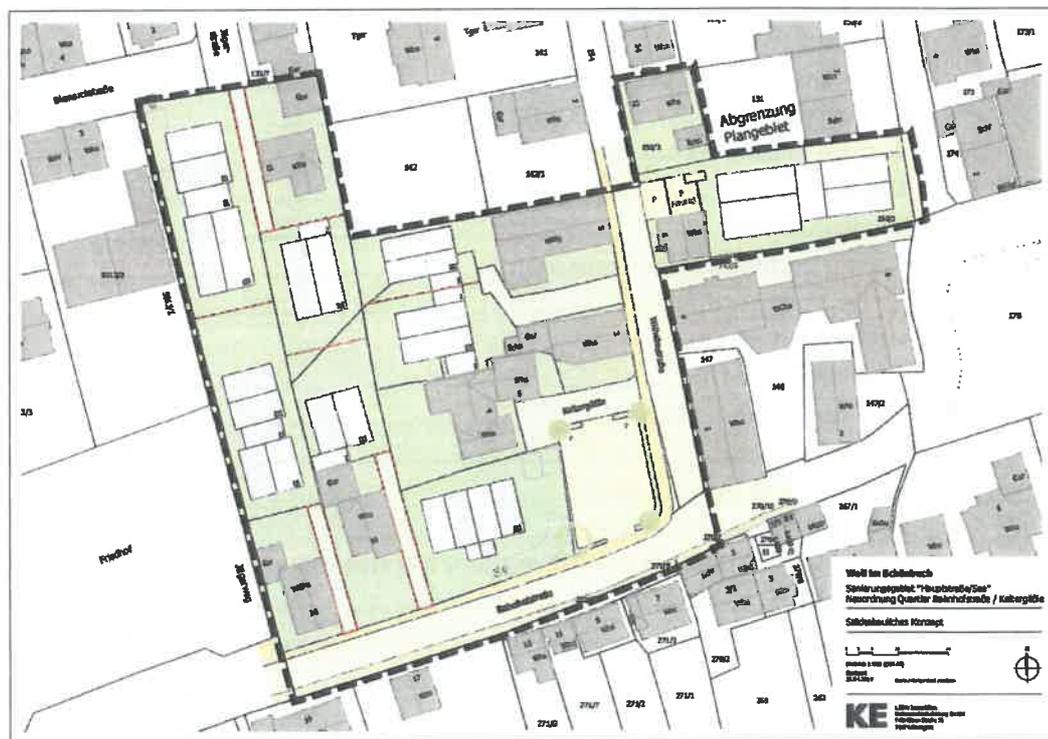


Abbildung 1: Städtebauliches Konzept (KE), Stand 25.04.2019

Die im städtebaulichen Konzept (Stand 25.04.2019) vorgesehene Größe und Ausrichtung der baulichen Struktur ermöglicht verschiedene Angebotsformen des Wohnens, als Geschosswohnen, sowie Ein- bzw. Zweifamilienhausbau. Die Gliederung der Gebäudevolumen leitet sich von den traditionellen Bauformen ab, betreffend Dachform und einer Kombination von Haupt- und Nebengebäuden. Neu interpretiert lässt sich dies in Höhenversätzen innerhalb der Hauptgebäude, Unterbrechungen des Dachkörpers und in der Gruppierung von Wohn- und Nebengebäude gestalten.

Der Verzicht auf eine innere öffentliche Erschließung eröffnet die Möglichkeit einer stärkeren Durchgrünung des Quartiers. Die dadurch ermöglichte hohe Qualität der Wohnumfeldgestaltung erfüllt ein weiteres Neuordnungsziel des Sanierungsverfahrens.

Die öffentlichen Stellplätze auf der Ecke Bahnhofstraße/Wilhelmstraße werden freiraumplanerisch erfasst und gesichert. Gleiches gilt für die Straßenräume der Bahnhofstraße, der Wilhelmstraße und des Keltergässles.

Die bisherige Zielsetzung einer öffentlichen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen konnte aufgrund der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht umgesetzt werden.

## 2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die im städtebaulichen Konzept (Stand 25.04.2019) vorgesehene Größe und Ausrichtung der baulichen Struktur und rückwärtige Erschließung, welche verschiedene Angebotsformen des Wohnens, als Geschosswohnen, sowie Ein- bzw. Zweifamilienhausbau ermöglicht, planungsrechtlich zu sichern.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionalplan

Weil im Schönbuch liegt in der Metropolregion Stuttgart sowie im Landkreis Böblingen. Somit ist für die Gemeinde Weil im Schönbuch der Regionalplan Verband Region Stuttgart 2010 maßgebend. Die Gemeinde Weil im Schönbuch ist im System der zentralen Orte als "Gemeinde mit Eigenentwicklung" eingestuft, wobei die Ortslage von Weil im Schönbuch für die Siedlungsentwicklung empfohlen wird.



Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Verband Region Stuttgart 2010

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan mit Datum vom 27.03.2006 weist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ in der Planung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB geändert und der Flächennutzungsplan ist dementsprechend nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

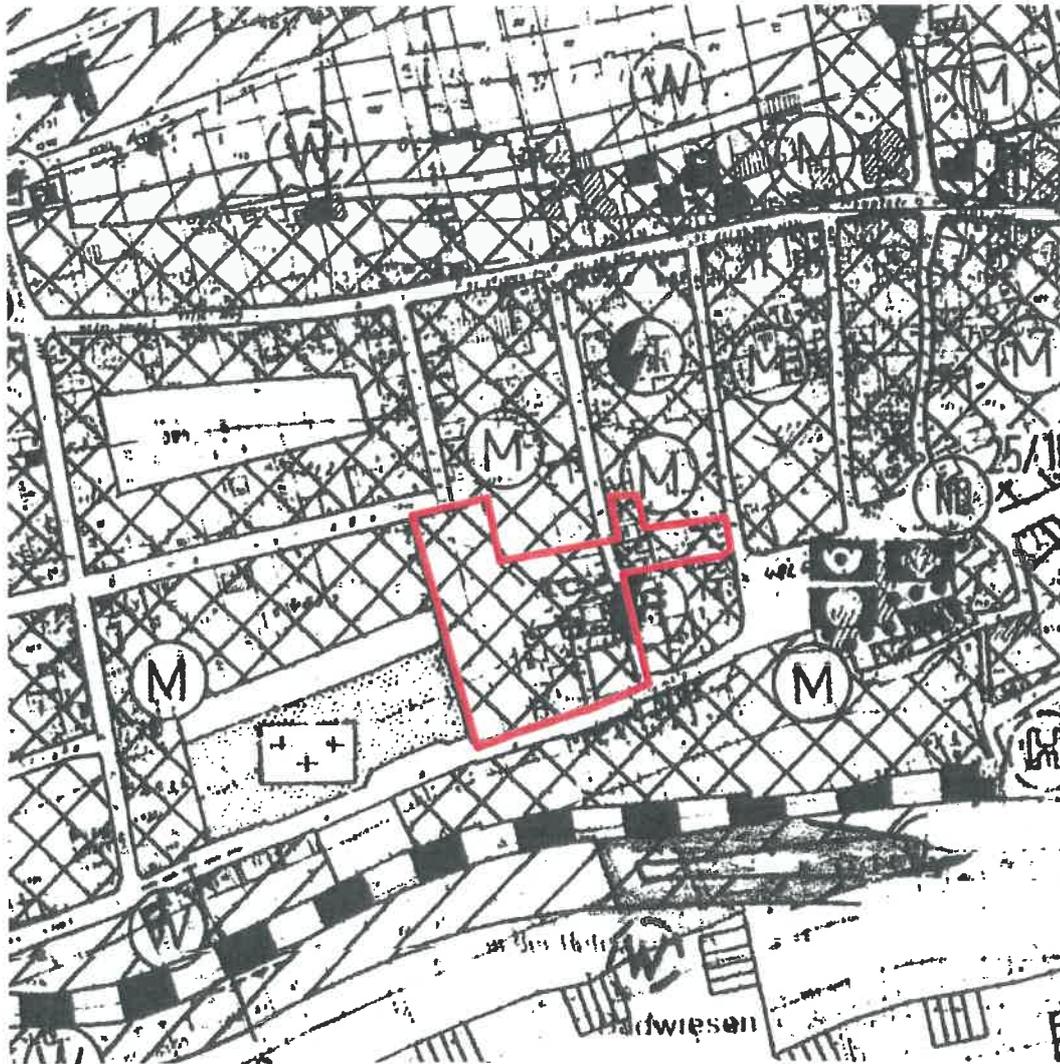


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil im Schönbuch,  
Inkrafttreten 27.01.1995

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte in Weil im Schönbuch östlich des alten Friedhofs und grenzt im Nordosten an den Marktplatz an.

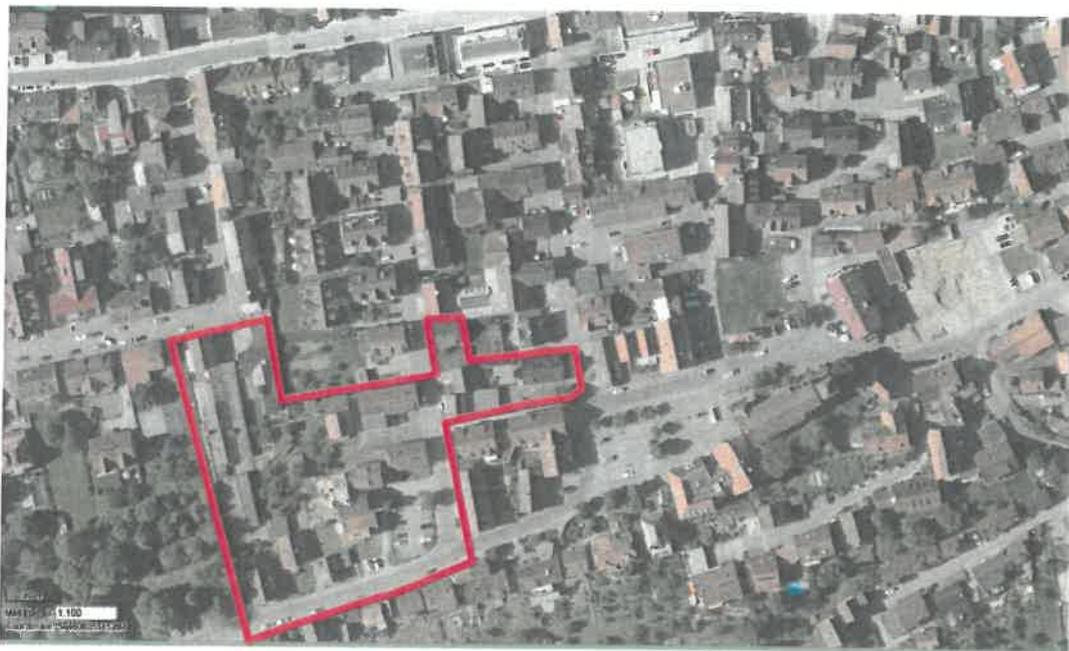


Abbildung 4: Plangebiet „Marktplatz West, 1. Änderung“ (Luftbild LUBW Stand 2018)

7

### 4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Besonderen Wohngebiet (WB1 und WB2) sind alle im privaten Eigentum.

### 4.3 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Bahnhofstraße und im Osten an die Wilhelmstraße an. Die Bahnhofstraße und die Bismarkstraße sind im Westen über einen Fußweg (Jägerweg), welcher in der Jägerstraße mündet, verbunden.

### 4.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal.

## 5. Bebauungsplanverfahren

### 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Marktplatz West, 1. Änderung“ umfasst eine Fläche von ca. 0,96 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von dem Flurstück Nr. 5006 (Bismarkstraße, 135 (Jägerstraße), 133/7, 141, 142, 142/1, Teilfläche Flurstück Nr. 154 (Wilhelmstraße), 152 und 151,
- im Osten von den Flurstücken Nrn. 151, Teilfläche Flurstück Nr. 164 (Poststraße), 147,
- im Süden von dem Flurstücken Nrn. 176 (Marktplatz), 148/5, 5015 (Südgrenze Bahnhofstraße),
- im Westen von den Flurstücken Nrn. 5013/1 (Jägerweg).



Abbildung 5: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Marktplatz West, 1. Änderung“

### 5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Marktplatz West“. Die bisherigen Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan „Marktplatz West, 1. Änderung“ aufgehoben und ersetzt.

### 5.3 Rechtsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

## 6. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,96 ha. In der vorliegenden Planung ist folgende Unterteilung vorgesehen:

<b>Bebauungsplan Abgrenzung</b>	<b>ca. 0,96 ha</b>		
Nettobauland	ca. 7.657 m <sup>2</sup>	=	80 %
Verkehrsflächen	ca. 1.867 m <sup>2</sup>	=	19 %
Verkehrsgrün	ca. 83 m <sup>2</sup>	=	1 %

## 7. Umweltbelange

### 7.1 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes

Von der HPC AG, Rottenburg wurde das Gebiet in Bezug auf den besonderen Artenschutz geprüft.

Laut Gutachter fand dazu am 05.06.2019 eine detaillierte Begehung des Gebiets statt. Hierbei wurde das Äußere und Innere der Gebäude begutachtet soweit dies möglich war. Einige Gebäude, vor allem die im westlichen Teil des Gebiets liegenden Werkstattgebäude, waren nicht zugänglich und konnten von den Gutachtern nicht begutachtet werden.

9

Die Gutachter stellen in ihrem Bericht vom 2. Juli 2019 das Ergebnis ihrer Untersuchung wie folgt dar:

„Auf einigen Flurstücken sind neuere Gebäude vorhanden, die keinen Veränderungsbedarf erkennen lassen. Im Südosten befindet sich ein Parkplatz, an diesen schließt sich eine Baustelle an. Auch diese Bereiche des Plangebiets werden voraussichtlich nicht weiter bebaut. Am westlichen Rand sowie im zentralen Bereich des Gebiets liegen Flurstücke, die ältere Wohngebäude, Werkstattgebäude, Scheunen und Schuppen aufweisen; die Freiflächen dieser Grundstücke werden teilweise als Obstwiesen bewirtschaftet. In diesen Bereichen sind Veränderungen vorstellbar. Die Gebäude weisen teilweise ein Habitatpotenzial für Fledermäuse und Gebäudebrüter auf, die Bäume können Vögeln als Nistplatz und teilweise auch Fledermäusen als Quartier dienen. Eine kleinere, zentral liegende Brachfläche ist zumindest temporär als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet. Für die Flurstücke, auf denen ein Veränderungsbedarf absehbar ist, wurden auf Grundlage der dort vorhandenen Habitatstrukturen Maßnahmenvorschläge zusammengestellt, mit denen sich ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote, bezogen auf die genannten Tierarten bzw. -gruppen, vermeiden lassen. Zusammenfassend wird empfohlen:

Bei Abriss Scheune Flurstück 143/6, Scheunenbau Flurstück 143/8:

- Abriss außerhalb der Brutzeit von Vögeln/Aktivitätszeit von Fledermäusen (d. h. im Zeitraum Oktober bis Februar)
- Als Ausgleich entfallender Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sollten vorsorglich zwei Fledermauskästen, an Gebäuden im Umfeld angebracht werden. Um unmittelbar wirksam zu sein, sollten die Kästen vor Beginn der auf den Abriss folgenden Vegetationsperiode aufgehängt werden.
- Als Ausgleich entfallender Nistmöglichkeiten sollten vorsorglich zwei Nistkästen für den Rotschwanz, an Gebäuden im Umfeld angebracht werden. Um unmittelbar wirksam zu sein, sollten die Kästen vor Beginn der auf den Abriss folgenden Brutperiode aufgehängt werden.

Bei Abriss Gebäude Flurstück 143/4, 144/8 und 5013/2:

- Vor dem Abriss muss eine Kontrolle der Gebäude auf Fledermäuse (z. T. Fensterläden) und aktuell vorhandene Gebäudebrüter erfolgen. Abhängig vom Ergebnis der Kontrolle sind ggf. Ersatzquartiere/Nistkästen notwendig.

Bei Rodung Bäume Flurstück 143/2, 143/3, 143/5, 143/6 und 5013/2:

- Rodung außerhalb der Brutzeit von Vögeln/Aktivitätszeit von Fledermäusen (d. h. im Zeitraum Oktober bis Februar)
- Vor der Rodung der Obstbäume auf Flurstück 143/2, 143/5 und 5013/2 sollten die Bäume auf Höhlen kontrolliert werden. Bei Höhlen sind Ersatzquartiere für Fledermäuse bzw. Nistkästen für Vögel erforderlich. Die Höhlen sollten auf Mulm (Totholzkäfer) überprüft werden.

10

Hinweis:

Die verwilderten Freiflächen auf Flurstück 144/3, 144/11 und 144/12 bieten Habitatpotenzial für die Zauneidechse. Die Flurstücke werden augenscheinlich teilweise von der benachbarten Baustelle beansprucht. Falls dort bauliche Maßnahmen vorgesehen sind, sollte das Habitatpotenzial für die Zauneidechse, vor dem Hintergrund der dann aktuellen Situation (ggf. Abschluss der Baustelle), nochmals überprüft werden.“

## 7.2 Klima

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen bereits bebauten Ortskern, der maßstäblich nachverdichtet werden soll ohne dass weitere Flächen der freien Landschaft versiegelt werden. Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Hauptstraße / See“. Durch die als Sanierungsziel geplante Neuordnung und die damit verbundenen Neubauten und Gebäudesanierungen wird eine Verbesserung der Gebäudesubstanz in Bezug auf die Energieeffizienz erreicht, welche durch das Landessanierungsprogramm gefördert wird und maßgeblich zur Verbesserung des Kleinklimas in der Ortsmitte beiträgt.

### 7.3 Immissionsschutz

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bestehendes Wohngebiet.

Im Plangebiet liegt auf dem Flurstück 143/4 eine KFZ - Werkstatt, welche im Rahmen der Neuordnung des Gebietes und der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Hauptstraße / See“ aufgegeben und durch ein Wohngebäude ersetzt werden wird. Bereits heute muss der Nutzer die umgebende schutzbedürftige Wohnbebauung bei der Ausübung seiner Tätigkeit berücksichtigen.



Abbildung 6: Foto mit Blick auf die KFZ - Werkstatt in "zweiter Reihe" von der Bahnhofstraße

Hinter der südlichen Wohnbebauung entlang des Plangebietes verläuft in ca. 40 m Entfernung zum Plangebiet die Bahnlinie. Die Bahnlinie verläuft im Tal rund 10 m tiefer wie das Plangebiet.

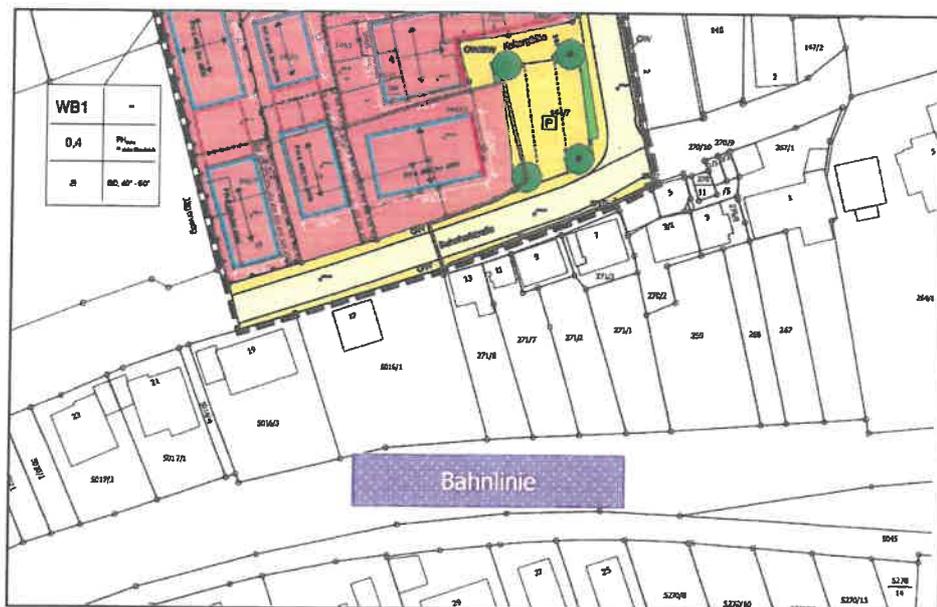


Abbildung 7: Lageplan Bahnlinie



Abbildung 8: Foto mit Blick auf die Bahnlinie südlich des Plangebietes

Die südlich verlaufende Bahnlinie liegt im Einschnitt und hinter einer an das Plangebiet anschließenden Wohnbebauung, weshalb nicht befürchtet werden muss, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die Zumutbarkeitsgrenze gemäß der Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Zusätzliche Festsetzungen sind nicht zuletzt auch deshalb nicht erforderlich, da die aktuelle DIN 4109 unmittelbar für das Baugenehmigungsverfahren gilt.

Die genannten Gründe werden in die Begründung aufgenommen was einer überschlägigen Betrachtung entspricht. Weitere Unterlagen sind nicht zu erstellen.

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend der Bestandsituation ein Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt. Demnach werden die nach § 4 a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung ausgeschlossen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und über die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

#### 2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Baunutzungsverordnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) auf eine Höchstgrenze von 0,4 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlage (§ 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50 % überschritten werden, d. h. im Allgemeinen Wohngebiet dürfen 40 % (bis 60 % mit den Zufahrten Garagen, Stellplätzen etc. eingerechnet) der Grundstücksflächen überbaut werden. Durch das Einhalten der durch § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich die Baugebiete in das bestehende Ortsbild einfügen und innerhalb der Baugebiete ausreichend Frei- und Grünflächen vorhanden sind.

13

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höher der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Planeintrag als Firsthöhe in Meter über NormalNull festgelegt. Die Festgesetzte Gebäudehöhe wurden aus dem Bebauungsplan Marktplatz West übernommen und nicht geändert, dadurch fügen sich die Gebäude nach wie vor in die bestehende Bebauung ein. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten werden durch die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen erreicht.

Die Traufhöhen wurden in Abhängigkeit der zulässigen maximalen Firsthöhe festgelegt. Sie liegen 4,5 m unter der maximal zulässigen Firsthöhe unabhängig von der zulässigen Dachneigung. Damit soll ein möglichst einheitlicher Verlauf der Traufhöhen der Gebäude erreicht werden.

Die Gebäudehöhen ermöglichen eine zweigeschossige Bauweise. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe kann durch die Festlegung einer einheitlichen Dachform (Satteldächer 40° - 50°) verzichtet werden.

### 3. Bauweise

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise. Die maximale Gebäudelänge ist durch die „Baufenster“ (überbaubare Grundstücksfläche) begrenzt. Durch die Regelung, dass das Dachgeschoss nach 16,0 m unterbrochen werden muss soll die ortstypische Art der Wohnbebauung nachgebildet werden.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese Ausweisung erfolgt entsprechend dem Städtebaulichen Konzept für einzelne Baukörper bzw. Hausgruppen.

Entlang des öffentlichen Parkplatzes soll die städtebauliche Situation des Platzbereichs durch Raumkanten erhalten bleiben, weshalb hier Baulinien (rote Linie) festgesetzt wurden. Bei einem Gebäudeabriss und Neubau ist dann entlang dieser Linie zu bauen und die städtebauliche Situation bleibt erhalten.

### 5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen wurde aus dem Bebauungsplan „Marktplatz West“ übernommen und für die geänderten „Baufenster“ entsprechend angepasst. Damit fügen sich auch die geplanten Neubauten selbstverständlich in den Ortsgrundriss ein.

14

### 6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür im zeichnerischen Teil gekennzeichneten „Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze“ zulässig. Durch die Bündelung der Nebenanlagen an klar definierten Standorten wird eine Ordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, auch außerhalb der überbaubaren Fläche, gewährleistet und die Durchgrünung des Baugebietes erhalten.

### 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet ist durch die Bahnhof- und Wilhelmstraße und den Wohnweg „Keltergäble“ erschlossen. Ergänzende öffentliche Erschließungen sind nicht erforderlich und deshalb auch nicht festgesetzt.

## 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Wohngebietes wurden Festsetzungen zur Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser und zur Dachbegrünung getroffen.

## 9. Leitungsrechte

Zur Erschließung der geplanten Gebäude in zweiter Reihe wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Flächen sind jeweils im Eigentum der Grundstücksflächen in zweiter Reihe, damit ist die Möglichkeit zur Erschließung dieser Bauflächen gewährleistet.

## 10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

- In Ergänzung der Bepflanzung an der Wilhelmstraße und des öffentlichen Parkplatzes wurden drei weitere Baustandorte festgelegt.
- Entsprechend der ortstypischen Gartengestaltung sind Steingärten unzulässig. Ferner beugt diese Festsetzung der Verschlechterung des Kleinklimas im Wohngebiet vor, da sich Gartengestaltungen mit Steinschüttungen bei Hitze stark erwärmen.
- Durch die Vorschrift, dass nur heimische Arten für die Gartenbepflanzung zulässig sind wird dem Erhalt der ortstypischen Artenvielfalt Rechnung getragen.

15

## 11. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die ortsbildprägenden Bäume im Plangebiet wurden zum Erhalt festgesetzt.

## 12. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

Über die getroffene Festsetzung soll zur Herstellung des Straßenkörpers in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücken die Herstellung von notwendig werdenden unterirdischen Stützbauwerken entlang der Grundstücksgrenze ermöglicht werden.

## C. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

### 1. Äußere Gestaltung der Anlagen

#### 1.1 Dachform/-neigung

Die festgelegten Dachformen im Plangebiet orientieren sich an der bestehenden und umliegenden Bebauung sowie den Anforderungen aus bereits vorliegenden Neubauvorhaben. Sie ermöglichen die Nutzung des Dachgeschosses für zusätzlichen Wohnraum.

#### 1.2 Dachdeckung

Die Vorgaben sollen zur harmonischen Ortsbildgestaltung beitragen. Insbesondere ortsuntypische zum Beispiel grüne oder gelbe Dacheindeckungen sollen verhindert werden. Installationen für Systeme zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

#### 1.3 Dachaufbauten/-einschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster

Die Regelungen orientieren sich an der von der Gemeinde aufgestellten Richtlinie vom 24.06.2010, welche für den gesamten Ortskern erarbeitet wurde. Somit wird ein harmonisches Ortsbild gewährleistet.

16

### 2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aufgrund der Innerortslage nur eingeschränkt zulässig.

### 3. Einfriedungen

Entsprechend der ortstypischen Gestaltung der Einfriedungen sind Mauern unzulässig. Hecken können entsprechend den Regelungen des Nachbarrechts gepflanzt werden.

### 4. Außenantennen

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Außenantennen erfolgt aufgrund der bestehenden örtlichen Situation damit das Ortsbild nicht übermäßig durch diese Anlagen beeinträchtigt wird.

## 5. Freileitungen

Freileitungen sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung unzulässig. Erforderliche Leitungen für Telekommunikation usw. werden im Rahmen der Neugestaltung von Erschließungsanlagen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen in die unterirdischen Leitungstrassen verlegt.

## 6. Stellplatzverpflichtung

Da davon ausgegangen werden muss, dass für moderne Haushalte in der Regel ein Stellplatz nicht ausreicht und die öffentlichen Flächen nicht durch geparkte Autos verstellt werden sollen sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind. Die Regelung orientiert sich an den Regelungen, welche für den übrigen Ortskern ebenfalls gelten.

## Aufstellung

Gemeinde Weil im Schönbuch

17

---

Weil im Schönbuch, den \_\_\_\_.

---

Wolfgang Lahl, Bürgermeister

## Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 19.12.2019

---

Margarethe Stahl

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH



WB2	-
0,6	FH <sub>max</sub> = ohne Einstrich
a	SD, 40° - 50°

WB1	-
0,4	FH <sub>max</sub> = ohne Einstrich
a	SD, 40° - 50°

Originalmaßstab 1 : 500





### Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften  
Fläche = 9.608,681 m<sup>2</sup>

**Füllchema der Nutzungsschablone**

Baugebiet	Anzahl Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	max. Firsthöhe
Bauweise	Dachform / Dachneigung

### Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)

**WB** Besonderes Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4, 0,6 Grundflächenzahl
- FH Firsthöhe in Meter über NN
- SD Satteldach (SD)
- SD 40°-50° Dachneigung in Grad
- a abweichende Bauweise (a)
- 495m ÖNN Höhe in Meter über Normal Null

### Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze  
 überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 Baulinie  
 Nebenanlage / Garage

### Stellung baulicher Anlagen

zulässige Firstrichtung Hauptbaukörper

### Verkehrflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Erschließungsstraße: Fahrbahn mit Straßengasse  
 Gehweg (GW), befahrbarer Weg (BW)  
 Öffentliche Parkierungsfläche

### Öffentliche Grünflächen

Verkehrsgrün  
 Pflanzbindung  
 Pflanzgebot

### Allgemeine Planzeichen

480,52 gemessene Höhen ü. NN  
 kleiner gleich (Höchstmaß)

### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

gr, fr, lr Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

### Abgrenzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

### Sonstige Planzeichen

geplante Flurstücksgrenze (unverbindlich)

### Plangrundlage

328/1 Bestehende Grundstücksgrenze (Kataster)  
 Flurstücknummer  
 bestehende Gebäude mit Hausnummer

### Hinweise

Archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher Ortsbereich Weil im Schönbuch“ (Prüffall, 1M) sowie die Verdachtsfläche „Abgangene Keller“ (Prüffall, 13M). (siehe Textteil Ziffer II, 1)

Im Planungsgebiet befinden sich folgende im Bodenschutz und Altlastenkataster erfasste Flächen (siehe Textteil Ziffer IV, 1):

Flächen-Nr. 3285, \*AS Bahnhofstr. 18 Chem. Reinigung Wilhelm, Flst.-Nr. 143/7; Bewertung: B Anhaltspunkte derzeit keine Exposition.

Flächen-Nr.: 5429, \* AS Bismarckstraße 1\*, Flst.-Nr. 143/4; Bewertung: B Entsorgungsfähigkeit.

Gemeinde Weil im Schönbuch  
Landkreis Böblingen



### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Marktplatz West, 1. Änderung"

Verfassen:	am 18.07.2019
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 22.08.2019
Örtliche Bekanntmachung	am 22.08.2019
Prüfung der Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 22.08.2019
Örtliche Bekanntmachung	am 22.08.2019
Öffentliche Auslegung	vom 22.08.2019 bis 30.09.2019
Ausprobierbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am
Örtliche Bekanntmachung	am
Örtliche Auslegung	am
Stimmungsbeschluss (§ 19 Abs. 1 BauGB)	am
In Kraft treten durch örtliche Bekanntmachung (§ 19 Abs. 3 BauGB)	am

Ausfertigung:  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, insoweit mit diesen Festsetzungen durch Zeichnung, Form, Schrift und Text, die den hierzu geeigneten Bereich des Gemeindegebietes überstreichen und dass die für die Realisierung erforderlichen Voraussetzungen beachtet wurden.

Gemeinde Weil im Schönbuch

XX, den  
Wahlung Lark, Bürgermeister

Gestaltung:

**KE**  
LEBW Immobilien Konsumdienstleistung GmbH

Fritz-Eckes-Straße 31  
70174 Stuttgart  
Telefon 07141 9484-0  
Telefax 07141 9484-100

Margarete Zast