



# GEMEINDE WEISSACH

## BEBAUUNGSPLAN „III.-IV. QUERSTRASSE - AIDENBERGSTEIGE“

---

### SATZUNGEN

- A) **Bebauungsplan**
- B) **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### ENTWURF

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 18.01.2010

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: .....

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: ..... bis .....

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ..... bis .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Weissach, den .....  
Bürgermeisterin Kreutel

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: 10.10.2011

---

## A) Satzung über den Bebauungsplan „III.-IV. Querstraße - Aidenbergsteige“

### Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m. W. v. 01.03.2010.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), m. W. v. 01.05.1993.
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom ..... maßgebend.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	.....
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	.....
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	.....
Begründung	in der Fassung vom	.....

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „III.-IV. Querstraße - Aidenbergsteige“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Weissach, den .....

---

(Bürgermeisterin Kreutel)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung


(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; background-color: #f4a460; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 10px auto;">WA</div>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> </ol> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>(2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> </ol> <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstige genannte ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; background-color: #c4c480; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 10px auto;">MI</div>	<p><b>Mischgebiet (MI)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude,</li> <li>(2) Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>(3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>(4) sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>(5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ol> <p>Die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)


z.B. 0,4	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p> <p>Die EFH kann von der BH um 0,5 m abweichen.</p> <p>Ist keine Bezugshöhe festgesetzt ist die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende bestehende mittlere Straßenhöhe Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen.</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für <u>mindestens 60 %</u> der Gebäudelänge. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p>

## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone
<b>a</b>	a = abweichende Bauweise. Es gilt die offene Bauweise mit Längenbeschränkung. Die maximale Länge der baulichen Anlagen darf 30 m nicht überschreiten.
	E= Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
<b>g</b>	g = geschlossene Bauweise. Die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.


#### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.</p>
	<p><b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Kubatur von maximal 40 m<sup>3</sup> zulässig.</p> <p>Auf mit Pflanzbindungen und belegten Flächen sind Nebenanlagen <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Je Grundstück ist nur <u>ein</u> Gebäude als Nebenanlage zulässig.</p>



#### 5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptgebäudeorientierung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäudeorientierungen festgesetzt.</p>
---	--


#### 6. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Verkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p><b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen werden als gleichberechtigt, gemischt genutzte Flächen für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer ausgebaut.</p>

**7. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Garagen (Ga), Tiefgaragen (TiGa) und überdachte Stellplätze (ÜSt) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
---	--


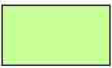
**8. Wohneinheiten**

(§ 9 (1) 6 BauGB)

<p>2 WE</p>	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Gebäude ist in den Nutzungsschablonen festgesetzt.</p>
-------------	--

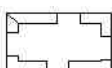
**9. öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p><b>Öffentliche Verkehrsgrünflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums und sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.</p>
	<p><b>Private Grünflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Zweckbestimmung Nutz- und Hausgärten.</p>


**10. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen;**

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>GR, FR, LR 1 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EnBW für die Führung der geplanten Elektrizitätsleitungen.</p> <p>GR, FR, LR 2 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde für die Führung und Sicherung des bestehenden verdolten Strudelbaches/der</p>
---	--

	<p>bestehenden Entwässerungseinrichtungen.</p> <p><u>Eine Überbauung der Leitungsrechte ist nicht zulässig. Bepflanzung ist nur mit flachwurzelnenden Pflanzen zulässig.</u></p>
--	--

## 11. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p><b>flächenhafte Pflanzbindungen PFB 1</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen dem Erhalt der bewachsenen Hangbereiche. Der bestehende Bewuchs der Flächen ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) oder Ablagerungen aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) sind auf den Flächen nicht zulässig.</p>
---	---

## 12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

	<p>Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.</p>
--	--

## B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „III.-IV. Querstraße - Aidenbergsteige“

### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr.7, S. 357).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch § 25 des Gesetzes vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ..... die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „III.-IV. Querstraße - Aidenbergsteige“ als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „III.-IV. Querstraße - Aidenbergsteige“ deckungsgleich.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „III.-IV. Querstraße - Aidenbergsteige“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom .....

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „III.-IV. Querstraße - Aidenbergsteige“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Weissach, den .....

---

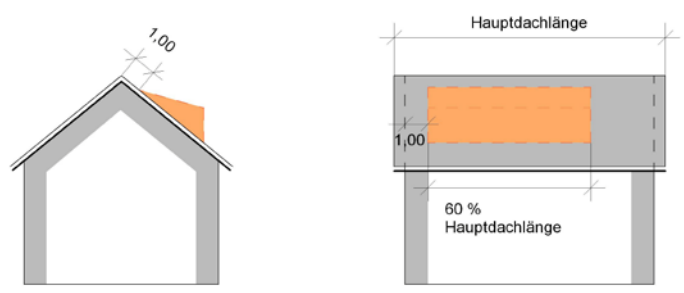
(Bürgermeisterin Kreutel)

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

<p>Satteldach, DN 30° - 50°</p>	<p><b>Dachform und Dachneigung</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.</p> <p>Garagen und Carports mit Flachdach (Dachneigung bis 5°) sind nur zulässig, sofern diese vollflächig bepflanzt sind oder als Terrassen genutzt werden.</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen. Aufständereien gegen die Dachneigung sind auch bei Flach- bzw. flachgeneigten Dächern nicht zulässig.</p>
	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.</p> <p>Flach- bzw. flachgeneigte Dächer sind zu mindestens 60 % der Dachfläche zu begrünen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung/gewinnung.</p> <p>Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p>

	 <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p> <p>Dachaufbauten von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich und achssymmetrisch zur Gebäudetrennwand auszubilden.</p>
--	--

## 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Werbeanlagen</b></p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig.</p> <p>Sie dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf die zulässige Traufhöhe oder Gebäudehöhe (bei Flach- und flachgeneigten Dächern) nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	--

## 3. Einfriedigungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Einfriedigungen sind nur in Form von Zäunen bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrswege ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.</p>
--	---

## 4. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.</p>
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Das Plangebiet liegt im Bereich eines möglicherweise größeren römischen Brandgräberfriedhofes des 2./3. Jhd. n. Chr. (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). Im Bereich des Flst. 8346 wurde bei Baumaßnahmen bereits ein Brandgrab dokumentiert. Mit weiteren Funden und Befunden ist zu rechnen.

Zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand der archäologischen Befunde ist frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen auf Kosten des Planungsträgers der Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Baufensters bzw. der Erschließung zeitlich vorgezogen mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

Damit archäologischen Funden und Befunden auch in größerer Tiefe zu rechnen ist (das Brandgrab wurde in 1,30 m Tiefe entdeckt), sind darüber hinaus baubegleitende Beobachtungen der Ausschachtungsarbeiten notwendig. Im Anschluss daran können wissenschaftliche Ausgrabungen der Befunde notwendig werden. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß §20 Denkmalschutzgesetz umgehend dem Landesdenkmalamt zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal (Gem. § 2 DSchG) Flachter Straße 29, ein gestelztes Wohnstallhaus.
3. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Es wird den Bauherren deshalb empfohlen, vor Baubeginn Baugrundgutachten erstellen zu lassen, die Aussagen bzgl. der Grund- und Schichtwasserverhältnisse im jeweiligen Baugrundstück beinhalten. Soweit laut den jeweiligen Baugrundgutachten Grund- oder Schichtwasser während der Bauphase erschlossen werden könnte, ist rechtzeitig seitens der Bauherren vor Baubeginn die baubedingte, zeitlich befristete Grund- oder Schichtwasserabsenkung und -ableitung beim Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, zu beantragen.

In der wasserrechtlichen Erlaubnis wird der Bemessungswasserspiegel festgelegt. Auf Höhe des Bemessungswasserspiegels kann eine Sicherheitsdrainage angelegt werden, die temporär, bei Bedarf anfallendes Grund- oder Schichtwasser ableitet. Alle Bauteile unterhalb der Bemessungswasserspiegellage sind wasserdicht auszuführen.

4. Regelung zum Schutz des Bodens: Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
5. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
6. Im Plangebiet stehen unter Hangschutt beziehungsweise jungen Talablagerungen größerer Mächtigkeit die Schichten des Mittleren Muschelkalks an, die aus einer Wechsellagerung von überwiegend dünnbankigem Mergel- und Dolomitstein bestehen. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten.  
  
Bei Schichtwasserführung können in tieferen Baugruben Stabilitätsprobleme auftreten. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor.
7. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
8. Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Strudelbach“ der Stadt Vaihingen und der Gemeinden Eberdingen, Weissach und Rutesheim (LUBW-Nr. 137, Landkreis Ludwigsburg). Die jeweiligen Verbote der Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers sind zu beachten.
9. Das Errichten und Betreiben von Grundwasserwärmepumpen ist verboten.
10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „AS MN Bachstraße 40“. Maßnahmen in diesem Bereich sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft abzustimmen.
11. Bei Wegfall von Nistmöglichkeiten für Vögel durch Bebauung oder Änderungen an bestehender Bebauung sollten diese nach Möglichkeit zeitnah ersetzt oder im Falle von Nistkästen umgehängt werden. Bei Mehlschwalbennestern oder Fledermausquartieren sollte im Abbruchfall Kontakt zur Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden.

## **C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Weissach und ist zum Großteil bereits bebaut. Für den Bereich des Plangebietes besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Da somit für das Gebiet kein verbindliches Planungsrecht besteht und das Gebiet als baulich genutzt anzusehen ist, würde sich die Zulässigkeit von künftigen Bauvorhaben für große Teile des Plangebietes nach den weit gesteckten Grenzen des § 34 BauGB richten.

Für Teile des Gebietes ist eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht möglich. Um in diesen Nachverdichtung in vertretbarem Maße zuzulassen ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich.

Darüber hinaus sind aufgrund des Alters von Teilen der Bausubstanz in den letzten Jahren zunehmend Änderungen im Gebäudebestand vorgenommen worden. Diese Tendenz wird in den kommenden Jahren durch zu erwartende Eigentümer- und Besitzerwechsel und verstärktem Modernisierungsbedarf (z.B. Wärmedämmung, Heiz- Energietechnik, usw.) weiter zunehmen.

Um Fehlentwicklungen vorzubeugen, den entstandenen Siedlungscharakter in seinen prägenden Elementen zu bewahren, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes insgesamt zu steuern und eine verträgliche Nutzung der noch vorhandenen Baupotentiale im Bestand bzw. moderate Nachverdichtung des Gebietes zu erreichen, soll verbindliches Baurecht geschaffen werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weissach hat aus diesem Grund am 18.01.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „III.-IV. Querstraße-Aidenbergsteige“ gefasst.

### **II. Übergeordnete Planungen**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weissach sind die Flächen innerhalb des Plangebietes bereits als bestehende Wohn- und Mischbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **III. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen der Flachter Straße (Begrenzung im Nordwesten), der III. Querstraße (Begrenzung im Nordosten), der IV. Querstraße und deren angrenzende Bebauung (Begrenzung im Südwesten), der Aidenbergsteige und der Rutesheimer Straße (Begrenzung im Süden und Südosten).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

#### IV. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die vorgesehene Nachverdichtung führt voraussichtlich zu einer stärkeren Nutzung des Gebietes und somit zu einer erhöhten Versiegelung innerhalb des Gebietes. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits weitestgehend aufgesiedelten Siedlungsteil handelt, sind mit der Planung keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche verbunden.

Das angrenzende Verkehrsnetz ist leistungsfähig genug, um den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aus dem Gebiet aufzunehmen.

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen im Plangebiet genießen Bestandsschutz. Auswirkungen auf die Zulässigkeit ergeben sich lediglich bei neuen Bauvorhaben.

#### V. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Für Verfahren, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, besteht die Möglichkeit gem. § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren, aufzustellen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen nur aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m<sup>2</sup>).

Das Plangebiet ist in großen Teilen bereits bebaut. Die geplante zulässige überbaubare Grundfläche des Bebauungsplanes liegt mit 19.992 m<sup>2</sup> (s. zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) unterhalb des Schwellenwertes. Die Planung sieht die Umnutzung von Bestandsflächen und die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter Ausnutzung vorhandener Erschließung vor. Es handelt es sich somit um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Beim Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Die Gemeinde hat die frühzeitige Beteiligung dennoch durchgeführt, um die Bürgerschaft möglichst umfassend in den Planungsprozess einzubeziehen und die Belange der Fachbehörden frühzeitig einfließen lassen zu können.

#### VI. Artenschutz

Wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt sind zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, wurde eine tierökologische Voruntersuchung durchgeführt. Die tierökologische Voruntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

### Vögel:

Zur Bedeutung der Streuobstwiesen und des Gartenanteils wird eine vogelkundliche Kartierung (Brutvogelkartierung) empfohlen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Anhang-I-Arten wie z.B. der Halsbandschnäpper oder der Wendehals im Gebiet an der Aidenbergsteige brüten.

Generell gilt: Nistmöglichkeiten sollten nach Möglichkeit bei Wegfall durch Bebauung zeitnah ersetzt oder im Falle von Nistkästen diese umgehängt werden. Dies kann als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen werden. Bei Mehlschwalbennestern sollte im Abbruchfall mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufgenommen werden, da bei Anbringen der neuen Nisthilfen bestimmte Dinge zu beachten sind.

### Fledermäuse:

Jagdflüge von Fledermäusen über dem alten Ortskern und den angrenzenden Wiesen an der Aidenbergsteige sind mit Sicherheit zu beobachten, stellen aber an sich noch keinen Grund zur Besorgnis hinsichtlich eines Verbotstatbestandes dar.

Quartiere sind vor allem in älteren Gebäuden oder hinter Fensterläden und auf Dachböden zu erwarten. Im Falle eines Gebäudeabbruchs sollte bei Vorhandensein von Fledermäusen mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufgenommen werden, um einen möglichst günstigen Zeitpunkt und eine Verminderung von Beeinträchtigungen festzulegen.

Aufgrund der geringen Eignung des Gebietes für andere artenschutzrechtlich bedeutsame Arten und Artengruppen wird diese Vorgehensweise als ausreichend für die endgültige artenschutzrechtliche Prüfung erachtet.

Belange des Artenschutzes sind somit durch die baurechtliche Überplanung des Gebietes nicht betroffen. Die Belange des Artenschutzes sind jedoch im Vorhabensfall zu prüfen und zu beachten. Die Tierökologische Untersuchung liegt der Begründung als Anlage bei.

## **VII. Bestand**

### **1. Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet ist größtenteils vorhandener Siedlungsbereich mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Straßenflächen (Flachter Straße, Bachstraße, III. Querstraße, IV: Querstraße und Aidenbergsteige). In geringem Umfang ist Gewerbenutzung vorhanden.

Die nicht bebauten Flächen sind als Zufahrten, Gebäudefreibereiche, Gärten, Streuobstwiesen und Grünland genutzt.

Entlang der Aidenbergsteige ist das Gebiet durch extensiv genutztes Grünland mit vereinzelter und untergeordneter Bebauung (nicht über die Aidenbergsteige erschlossen!) gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebietes verläuft der verdolte Strudelbach (Gewässer II. Ordnung). Die Bereiche unter denen der Strudelbach verläuft sind vor Überbauung ausgenommen, für die Bereiche in denen dieser unter privaten Grundstücksflächen verläuft sind Leitungsrechte dargestellt. Größtenteils verläuft dieser im öffentlichen Straßenraum.

### **2. Topographie**

Das Gelände im Plangebiet fällt zur Bachstraße hin ab.

### **3. Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Knapp außerhalb des Geltungsbereiches grenzen teils umfangreiche Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, kartierte Biotope) an.

Das Plangebiet wird durch die Aidenbergsteige räumlich und funktionell stark von diesen Schutzgebieten getrennt. Negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind mit der Planung nicht verbunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes Strudelbach. Ein Hinweis hierauf und auf die wichtigsten Verbote aufgrund dessen ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **4. Eigentum**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich, bis auf die öffentlichen Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen, in privatem Eigentum.

### **5. Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen, d.h. die Flachter Straße (L 1177), Bachstraße (K 1018), III. Querstraße, IV. Querstraße, Rutesheimer Straße (außerhalb des Plangebietes) sowie die Aidenbergsteige erschlossen und ist über die Flachter Straße und die Bachstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### **6. Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „AS MN Bachstraße 40“. Maßnahmen in diesem Bereich sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft abzustimmen. Die Fläche ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt, ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7. Denkmale**

Im Plangebiet sind zwei Denkmale vorhanden. Zum einen liegt das Plangebiet im Bereich eines möglicherweise größeren römischen Brandgräberfriedhofes des 2./3. Jhd. n. Chr. (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). Im Bereich des Flst. 8346 wurde bei Baumaßnahmen bereits ein Brandgrab dokumentiert. Mit weiteren Funden und Befunden ist zu rechnen.

Zum anderen befindet sich im Plangebiet das Kulturdenkmal (Gem. § 2 DSchG) Flachter Straße 29, ein gestelztes Wohnstallhaus.

Im Bebauungsplan wird auf die Denkmale hingewiesen, die Denkmale bzw. deren ungefähre Lage sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen.

## **VIII. Planungsziele und Planungskonzeption**

### **1. städtebauliche Planung**

Durch den Bebauungsplan sollen die das Gebiet prägenden Baugrenzen und Baulinien gefestigt bzw. geschaffen werden. Der Bebauungsplan sieht vor das Gebiet verträglich nachzuverdichten und durch diese Nutzung von Baupotentialen im Bestand Neuversiegelungen an den Siedlungsrändern einzudämmen und in verträglichem Maße Neubebauung innerhalb des Gebietes zu ermöglichen.

Um die hinterliegenden Flächen zwischen der Flachter Straße und der Bachstraße baulich nutzbar zu machen ist eine verkehrliche Erschließung vorgesehen. Durch diese soll darüber

hinaus die bestehende städtebauliche Struktur der „Querstraßen“, d.h. der Verbindung der Flachter Straße und der Bachstraße, zwischen der bestehenden III. und IV. Querstraße verdichtet werden.

Weitere wichtige Planungsintention ist die Sicherung von, das Gebiet prägender, innerquartierlicher Grünbereiche (zwischen Bachstraße und Rutesheimer Straße), die auch in Zukunft von Bebauung freigehalten werden sollen.

Nordöstlich der Aidenbergsteige ist eine Ergänzung der bestehenden Bebauung vorgesehen. Die Aidenbergsteige selbst soll weiterhin als Randstraße den Siedlungskörper von der angrenzenden freien Landschaft abgrenzen. Eine Bebauung südwestlich der Aidenbergsteige ist nicht gewünscht.

Die Aidenbergsteige soll in ihrem unteren Verlauf im Plangebiet durch Baumpflanzungen attraktiviert, besser in die Landschaft eingebunden und ihre Funktion als Hauptanbindung des Aidenbergs verdeutlicht werden.

Wichtige und wünschenswerte Fußwegeverbindungen sollen geschaffen bzw. bestehende Lücken im Fußwegenetz geschlossen werden.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist überwiegend mit Wohnbebauung genutzt. Entsprechend ist die Art der baulichen weitestgehend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bereich entlang der Bachstraße und der III. Querstraße ist im weiteren Sinne der Ortsmitte zuzurechnen. Hier ist eine gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe) städtebaulich gewünscht und in Teilen bereits vorhanden. Aus diesem Grund sind diese Bereiche als Mischgebiet festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen würden.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung zu.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe, Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht in weiten Teilen den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4, MI 0,6).

Die bestehende, historisch gewachsene dichte Bebauung entlang der III. Querstraße bzw. Mittleren Straße erfordert eine Erhöhung der zulässigen GRZ auf 0,8. Nur bei dieser erhöhten GRZ kann unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstückszuschnitte die Baustruktur erhalten werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der erhöhten GRZ nicht verbunden, das Gebiet ist bereits in ähnlich dichter Weise bebaut. Gleiches gilt für die Bedürfnisse des Verkehrs. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind nicht beeinträchtigt.

Die für die einzelnen Planbereiche festgelegten maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhen orientieren sich an den bestehenden Gebäudetypologien und Gebäudehöhen. Die festgelegten Trauf- bzw. Gebäudehöhen ermöglichen, wo es die Außen- und Fernwirkung zulässt, einen moderaten und verträglichen Entwicklungsspielraum für künftige Entwicklungen im Gebäudebestand.

### 2.3 Bauweise

Um die stadträumlich prägenden und für das Erscheinungsbild entlang der III. Querstraße und der Mittleren Straße wichtigen geschlossenen Gebäudezeilen zu erhalten wird für diesen Bereich die geschlossene Bauweise festgesetzt.

In den übrigen Bereichen zwischen Bachstraße und Flachter Straße ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 m festgesetzt. Längere Gebäude würden der gewünschten Baustruktur widersprechen.

Südlich der Bachstraße soll diese Baustruktur fortgesetzt werden. Dementsprechend ist hier in weiten Teilen dieselbe Bauweise festgesetzt.

Entlang der Rutesheimer Straße und der von dieser abgehenden Stichstraße ist eine kleinteilige Einzelhausbebauung vorhanden. Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse, der Grundstücksstruktur und der Topographie soll diese Bebauung entlang der Stichstraße fortgesetzt werden. Aus diesem Grund sind hier nur Einzelhäuser zulässig.

### 2.4 überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die festgelegten Baugrenzen und Baulinien wird die Erhaltung der, städtebaulich wichtigen und gebietsprägenden, bestehenden Baufluchten gesichert sowie neue Gebäude am Rand der bereits besiedelten Bereiche in die Siedlungsstruktur eingegliedert.

Insbesondere entlang der III. Querstraße bzw. Mittlere Straße prägen die bestehenden Baufluchten das Ortsbild. Diese Bebauungsstruktur setzt sich bis in die Ortsmitte fort. Um diese Struktur zu erhalten sind Baulinien festgesetzt. Zurückbleiben hinter den bestehenden Baufluchten würde diese in ihrer Ersichtlichkeit im Straßenraum schädigen. Durch die Baulinien ist gesichert, dass bei Ersatz- oder Ergänzung der Bebauung die Baufluchten erhalten werden.

### 2.5 nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen in Form von Gebäude zu verhindern, wodurch die das Gebiet prägenden durchgrünten Gebäudefreiflächen beeinträchtigt würden, sind diese in ihrer Anzahl je Grundstück und in ihrer zulässigen Kubatur begrenzt.

### 2.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuderichtung

Die Hauptgebäuderichtungen werden entsprechend der topographischen Gegebenheiten und an den Verlauf der angrenzenden Straßen festgesetzt. Durch die festgelegten Hauptgebäuderichtungen werden die Gebäude im Planbereich zwischen der Aidenbergsteige, Rutesheimer Straße und Bachstraße harmonisch in den Hangbereich eingebunden. Im Planbereich zwischen Flachter Straße und Bachstraße sind die festgelegten Hauptgebäuderichtungen an den umgebenden Verkehrsflächen und der bestehenden Bebauung orientiert, so dass künftige Gebäude sich ebenfalls städtebaulich stimmig in die bestehende Baustruktur eingliedern.

### 2.7 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

## 2.8 Stellplätze und Garagen

Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch wird entlang der Erschließungsstraßen (insbesondere entlang der Ortsdurchfahrten Bachstraße und Flachter Straße) ein als städtebaulich erforderlich erachteter Mindestabstand von diesen baulichen Anlagen zu den angrenzenden Verkehrsflächen freigehalten.

Insbesondere im Planbereich zwischen der Aidenbergsteige und der Bachstraße wird hierdurch eine übermäßige, städtebaulich nicht vertretbare Bebauung der ortsbildprägenden und weit sichtbaren Hangbereiche vermieden.

## 2.9 Fläche für Ver-Entsorgung

Das Plangebiet wird überwiegend über Freileitungen mit Elektrizität versorgt. Die Versorgung erfolgt aus einer Turmstation die auf dem Flurstück Nr. 4283 steht. Diese Umspannstation soll durch eine Kompaktstation ersetzt werden. Die vorgesehene Lage der Umspannstation ist im Bebauungsplan dementsprechend als Fläche für Ver- und Entsorgung, Zweckbestimmung Elektrizität, festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Bachstraße unterhalb der Aidenbergsteige.

## 2.10 Leitungsrechte

In den Bebauungsplan sind die gewünschten Leitungsrechte zur Führung neuer Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität aufgenommen. Darüber hinaus sind Leitungsrechte zur Sicherung des verdolten Strudelbaches/der bestehenden Entwässerungseinrichtungen festgesetzt.

Zur Sicherung der Leitungen und ist eine Überbauung der Flächen mit Leitungsrechten nicht zulässig.

## 2.11 öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sichern die bestehenden Grünbereiche entlang der Aidenbergsteige und unterhalb der Rutesheimer Straße. Sie dienen der straßenbegleitenden Begrünung dieser Erschließungsstraßen und der Einbindung dieser in die umgebende Landschaft.

## 2.12 private Grünflächen (Nutz- und Hausgärten)

Im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung wurde die Grünzäsur zwischen der Bebauung entlang der Rutesheimer Straße und der Bebauung entlang der Bachstraße als wesentliches Merkmal für Weissach empfunden. Ziel der Gemeindeentwicklungsplanung ist diese bei weiteren Planungen (z.B. Bebauungsplanverfahren) zu berücksichtigen und zu erhalten.

Die Bereiche dienen der Durchgrünung des Siedlungskörpers, stellen Lebensräume dar, gewährleisten den Biotopverbund und die Durchlüftung der angrenzenden Wohnquartiere. Eine bauliche oder anderweitige darüber hinausgehende Nutzung der Bereiche kann aus diesem Grund nicht zugelassen werden.

Die Flächen im Plangebiet sind dementsprechend als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Nutz- und Hausgärten festgesetzt.

## 2.13 Flächenhafte Pflanzbindung (PFB 1)

Der für den Siedlungskörper wichtige Hangbereich zwischen der Bebauung entlang der Rutesheimer Straße und der Bebauung entlang der Bachstraße soll in seiner derzeitigen

Prägung erhalten werden (s. private Grünflächen). Um den bestehenden Bewuchs zu sichern sind die Flächen mit einer flächenhaften Pflanzbindung (PFB 1) versehen.

### **3. Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude**

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich am Bestand und gewährleisten die harmonische Einbindung künftiger Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

Entlang der Aidenbergsteige ist eine verträgliche Neubebauung vorgesehen. Die beiden südlichen Gebäude liegen an städtebaulich und topographisch exponierter Stelle. Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen, gleichzeitig jedoch eine angemessene Nutzbarkeit zu gewährleisten sind für diese Gebäude Flachdächer bzw. flachgeneigte Dachformen bis 10° festgelegt.

Durch diese vom Rest des Plangebietes differierende Dachform können die Gebäude ihrer Lage entsprechend auch in ihrer Bauform als solitäre Gebäude an der Aidenbergsteige in Erscheinung treten.

#### **3.2 Dachform, Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen**

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind auch Flachdächer von bis 5° zulässig. Diese müssen jedoch vollflächig begrünt oder als Terrassen hergestellt werden. Durch die Begrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern kann so mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

#### **3.3 Dachdeckung und Dachbegrünung**

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

In den Bereichen des Gebietes in denen Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zulässig sind, können die Dachflächen von der Aidenbergsteige gut eingesehen werden. Hier wären unattraktive Kiesschüttungen oder bituminöse Eindeckungen sehr störend für das Ortsbild und würden den stark durchgrünten ortsbildprägenden Grünraum zwischen Bachstraße und Aidenbergsteige negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig.

Um, aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes, negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

#### **3.4 Dachaufbauten (Dachgauben)**

Dachaufbauten sind zulässig, werden jedoch in den zulässigen Ausmaßen beschränkt, um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung zu treten lassen und bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Hierzu ist die zulässige Länge der Dachgauben beschränkt. Um die Dachaufbauten als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes (gemessen auf der Dachschräge) betragen. Aus demselben Grund sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich. Dies trägt zu einem ausgewogenen Erscheinungsbild bei.

### 3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung beschränkt. Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Trauf- bzw. Gebäudehöhe (bei Flach- bzw. flachgeneigten Dächern) des Gebäudes nicht überschreiten. So wird eine, die Umgebung störende, Fernwirkung verhindert.

### 3.6 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktionieren nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge größtenteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

## IX. **Bodenordnung**

Die Bauflächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum, die Erschließung ist bis auf kleine Ergänzungen bereits vorhanden. Eine Bodenordnung ist somit nicht erforderlich.

## X. **Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 46.981 m<sup>2</sup> (4,7 ha). Die Summe der überbaubaren Grundflächen des Plangebietes beträgt 1,99 ha.

Gefertigt:

 **mquadrat** Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger  
-Freier Stadtplaner-  
mquadrat - kommunikative Stadtentwicklung  
Hauptstraße 25 73087 Bad Boll  
T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18  
kommunikative Stadtentwicklung