

TAGESORDNUNGSPUNKT

Bebauungsplan Lohwiesen in Weil Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB
- Auftrag an die Verwaltung zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange
- Kenntnisnahme des Vorentwurfs
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Gemeinderat beschließt für den im beiliegenden Lageplan vom 15.10.2019 dargestellten Bereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplan „Lohwiesen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB und die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gemäß § 74 Abs. 1 LBO (Anlage 1).
2. Der Gemeinderat nimmt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Lohwiesen“ zur Kenntnis. Maßgebend sind der Lageplan vom 15.10.2019 sowie der Textteil mit örtlichen Bauvorschriften vom 15.10.2019 (Anlage 1 +2)
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Entstehende Kosten werden auf der Haushaltsstelle 2.6140.944000 VKZ 113 gebucht.

SACHVERHALT

In der Gemeinde Weil im Schönbuch besteht nach wie vor großer Bedarf an Wohnbauland. Mit dem Bebauungsplan „Pfädäcker“ in Neuweiler, der sich derzeit in Aufstellung befindet, kann lediglich ein Teil dieses Bedarfs gedeckt werden. Außerdem

sieht die Planung für das Gebiet „Pfadäcker“ hauptsächlich Doppelhäuser vor und spricht damit eine bestimmte Klientel an.

Im Nordosten von Weil im Schönbuch, zwischen Lauhwiesenstraße und Herdweg besteht die Möglichkeit, ein weiteres bedarfsgerechtes Wohngebiet zu entwickeln. Am 29.11.2017 wurden die Eigentümer der Flächen über die Möglichkeit informiert und bzgl. ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt. Dabei hat sich gezeigt, dass alle Eigentümer an einer Entwicklung interessiert sind. Am 02.10.2018 hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Fläche auseinandergesetzt, über verschiedene Erschließungsvarianten beraten und die Verwaltung beauftragt, die Planung für das Gebiet weiterzuverfolgen.

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat nun vor, in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans einzusteigen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebiets in Weil zu schaffen. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Dabei möchte die Verwaltung die Möglichkeit des § 13b BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, nutzen.

Im beschleunigten Verfahren wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Außerdem kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Diese Option soll jedoch bewusst nicht wahrgenommen werden, um die Belange der Öffentlichkeit sowie der Behörden frühzeitig zu erkennen und in die Planung mit einzubeziehen.

Das Büro mquadrat hat zusammen mit der Verwaltung bereits einen Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan erstellt, um die städtebaulichen Grundzüge und die Erschließung darzustellen. Dieser ist auf der Grundlage der bisherigen Erkenntnisse als vorläufig zu bezeichnen und kann sich im Zuge des weiteren Verfahrens verändern.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, diese frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat zum nächsten Verfahrensschritt vorgestellt.

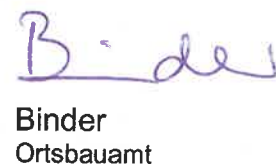
Es gab Überlegungen, das südliche Grundstück Flst.Nr. 2966 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinzubeziehen. Ggf. könnte hierüber der erforderliche Entwässerungskanal ins Seetal geführt werden. Dies wäre praktikabler und auch kostengünstiger. Die Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers ist nach mehreren offenen geführten Gesprächen allerdings nicht gegeben.



Lahl
Bürgermeister



Ehmann
Ortsbaumeister



Binder
Ortsbauamt



1	2																								
<table> <tr> <td>WA</td><td>ED</td></tr> <tr> <td>GRZ 0,4</td><td>-</td></tr> <tr> <td>SD DN 20°-45°</td><td>SD DN 20°-45°</td></tr> <tr> <td>GH max. = ...m</td><td>GH max. = ...m</td></tr> <tr> <td>TH max. = ...m</td><td>TH max. = ...m</td></tr> <tr> <td>* Bezugspunkt s. Textteil</td><td>* Bezugspunkt s. Textteil</td></tr> </table>	WA	ED	GRZ 0,4	-	SD DN 20°-45°	SD DN 20°-45°	GH max. = ...m	GH max. = ...m	TH max. = ...m	TH max. = ...m	* Bezugspunkt s. Textteil	* Bezugspunkt s. Textteil	<table> <tr> <td>WA</td><td>E</td></tr> <tr> <td>GRZ 0,4</td><td>-</td></tr> <tr> <td>SD DN 20°-45°</td><td>SD DN 20°-45°</td></tr> <tr> <td>GH max. = ...m</td><td>GH max. = ...m</td></tr> <tr> <td>TH max. = ...m</td><td>TH max. = ...m</td></tr> <tr> <td>* Bezugspunkt s. Textteil</td><td>* Bezugspunkt s. Textteil</td></tr> </table>	WA	E	GRZ 0,4	-	SD DN 20°-45°	SD DN 20°-45°	GH max. = ...m	GH max. = ...m	TH max. = ...m	TH max. = ...m	* Bezugspunkt s. Textteil	* Bezugspunkt s. Textteil
WA	ED																								
GRZ 0,4	-																								
SD DN 20°-45°	SD DN 20°-45°																								
GH max. = ...m	GH max. = ...m																								
TH max. = ...m	TH max. = ...m																								
* Bezugspunkt s. Textteil	* Bezugspunkt s. Textteil																								
WA	E																								
GRZ 0,4	-																								
SD DN 20°-45°	SD DN 20°-45°																								
GH max. = ...m	GH max. = ...m																								
TH max. = ...m	TH max. = ...m																								
* Bezugspunkt s. Textteil	* Bezugspunkt s. Textteil																								

Planzeichenerklärung gemäß § 2 Abs. 4 PlanV 90

Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90, vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

GH max. = ...m maximale Gebäudehöhe (GH max.), über Bezugshöhe (BH)

TH max. = ...m maximale Traufhöhe (TH max.), über Bezugshöhe (BH)

BH max. = ...m Bezugshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)

3. Bauweise, Baufolien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptgebäudeorientierung zwingend

Hauptgebäudeorientierung wahlweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

SV Straßenverkehrsflächen

SVK Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P öffentliche Parkierungsfläche

L Landwirtschaftlicher Weg

F Fußweg

5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

G öffentliche Grünfläche

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 8 BauGB)

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB):

PfG flächenhaftes Pflanzgebot

E Einzelbaum

7. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier: Hauptgebäudeorientierung

SD Dachform Satteldach (SD)

FD Dachform Flachdach, flachgeneigte Dächer

DN Dachneigung (DN) in Grad

8. Nutzungsschemata

Art d. baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Dachform, Dachneigung	
maximale Gebäude- und Traufhöhen (GH max./TH max.) in Metern * * Bezugspunkt s. Textteil	

1/2/3



GEMEINDE WEIL IM SCHÖNBUCH BEBAUUNGSPLAN "LOHWIESEN" IN WEIL

ZEICHNERISCHEN TEIL (Teil A) M 1: 500
I. BEBAUUNGSPLAN
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
VORENTWURF vom 15.10.2019

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 15.10.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB: von ... bis ...
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: ...
Feststellung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss: ...
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: von ... bis ...
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: ...
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.
Weil im Schönbuch, den ... Bürgermeister Lehl

Durch öffentliche Bekanntmachung am: ... ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.
Plandatum: 15.10.2019

m Quadrat
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Meiser
Friedr. Schöndorfer
mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Bodensee 44 T 0 71 64 1 47 18-0
73097 Bad Boll F 0 71 64 1 47 18-18



GEMEINDE WEIL IM SCHÖNBUCH

BEBAUUNGSPLAN „LOHWIESEN“ IN WEIL

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VORENTWURF vom 15.10.2019

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 15.10.2019

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

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

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

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

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

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.

Weil im Schönbuch, den

.....
Bürgermeister Lahl

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 15.10.2019



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Lohwiesen“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

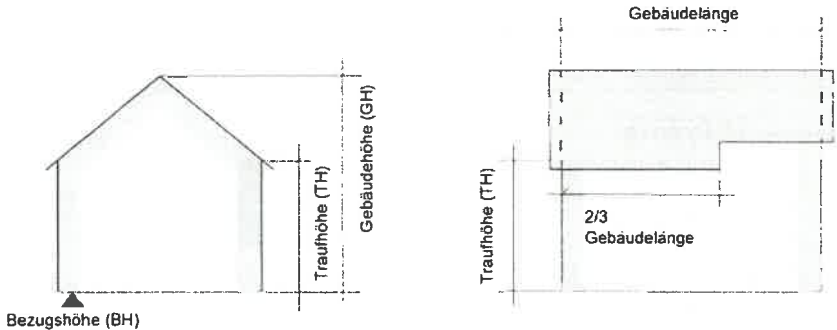
1. Art der baulichen Nutzung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/ Nutzungsschablone Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.
--	---

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone
	Höhe der baulichen Anlage Siehe Nutzungsschablone Die Traufhöhe (TH max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (GH max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf <u>mindestens 2/3</u> der Gebäudelänge einzuhalten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge. 

	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.
II	Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	Einzelhäuser Siehe Nutzungsschablone Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
	Einzel- und Doppelhäuser Siehe Nutzungsschablone Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

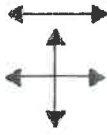
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile gemäß § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO BW 2018 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen Gebäude als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bis zu einer maximalen und insgesamt Kubatur von 20 m³ je Grundstück zulässig. Sie haben einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten. Nicht zulässig sind diese auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	Hauptgebäudeorientierung Siehe Planeinschrieb Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäudeorientierungen festgesetzt.
---	--

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fuß- und Feldwegen) einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind diese nicht zulässig.
--	--

7. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) beträgt bei Einzelhäusern (E) = max. 2 WE, bei Doppelhäusern (D) = max. 2 WE pro Doppelhaushälfte, wobei für die Zweitwohnung nur eine maximale Wohnfläche von 50 m² zulässig ist.
--	--

8. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
---	--

9. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung) Siehe Plandarstellung Die öffentliche Grünfläche am südöstlichen Gebietsrand dient der Ortsrandeingrünung. Zur Gestaltung des Ortsrandes und zur Vermeidung von Wassererosion sollte die Fläche mit einer Saatenmischung für artenreiche Wildblumenwiesen angesät und fachgerecht gepflegt werden.
---	---

	Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung An der öffentlichen Parkierungsfläche im Zentrum des Plangebiets sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen als Pflanzstandort.
---	---

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.
	Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
	Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 10°) sind vollflächig extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.
	Für die Außenbeleuchtung sowie die außenwirksame Beleuchtung der Gebäude sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) und nicht anlockendem Lichtspektrum (wie bspw. bei Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) zu verwenden.
	Baumfällungen und Baufeldfreimachungen im Plangebiet sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, vorzunehmen. Vor Rodung von Bäumen sind diese auf Winterquartiere von Fledermäusen zu prüfen.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung <u>Einzelbäume privat</u> Pro Grundstück ist mindestens ein halb- oder hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 18/20 cm). Für die Grundstücke entlang des östlichen und südöstlichen Ortsrands wird je ein Pflanzstandort festgesetzt. Diese Bäume werden auf das Pflanzgebot angerechnet. Die zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.
---	---

	<u>Einzelbäume öffentlich</u> An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laub- oder Streuobstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
	Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Bäume sind in der Pflanzqualität Heister 2 x verpflanzt, 100 bis 150 cm zu verwenden, Sträucher in der Pflanzqualität Sträucher 2 x verpflanzt, 100 bis 120 cm. Die innerhalb des Pflanzgebots festgesetzten Baumstandorte sind Teil des flächenhaften Pflanzgebots; dafür ist je ein halb- oder hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Mindestqualität 3 x verplanzter Baum mit Ballen, StU 18-20cm). Die Bäume/ Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Lohwiesen“ (nach § 74 LBO)

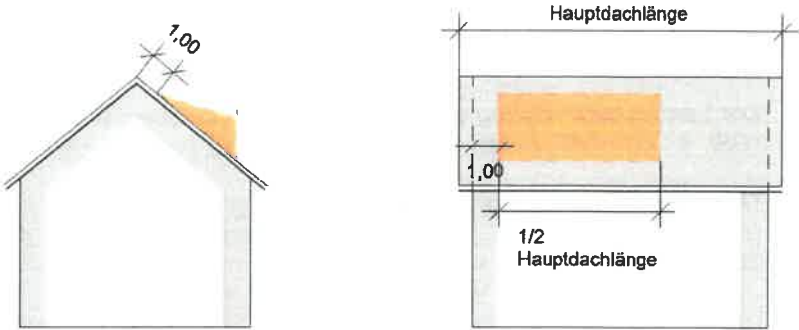
Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Nutzungsschablone Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern, die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt und maximal 0,5 m über dieses hinausragen. Bei Flach- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0° - 5°) sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.
	Dachdeckung und Dachbegrünung Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10° sind vollflächig extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern es nicht als Terrasse genutzt werden.
	Dachaufbauten Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 50% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang (Giebelwand) darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).

	 Dachaufbauten dürfen nur in einer Reihe, nämlich der unteren Ebene des Dachs und nicht übereinander angeordnet werden. Auf einer Dachfläche sind sie in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.
	Fassaden Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	Einfriedungen Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen. Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.
	Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen 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). Offene private Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengitter oder Rasenpflaster, herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

3. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften (mit einer Wohneinheit) wird der Garagenraum (5,00 m) als zweiter Stellplatz anerkannt. Ohne Garage sind ersatzweise zwei hintereinanderliegende (gefangene) Stellplätze möglich.
--	--

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 1,50 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.
--	---

5. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	Zisternen Pro Gebäude ist eine Zisterne herzustellen, in der das angefallene Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude einzuleiten und zur Bewässerung zu verwenden ist.
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Lohwiesen“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lohwiesen“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2017-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Die Vorschriften können im Landratsamt Böblingen zu den Öffnungszeiten nach Absprache in Zimmer D 323 eingesehen werden.

Überschüssiger Bodenaushub ist durch planerische Maßnahmen zu reduzieren. Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Qualität und Eignung, getrennt nach humosem Oberboden, steinfreiem, kulturfähigem Unterboden und tonigem oder steinigem Untergrundmaterial auszuheben und zu verwerten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden bei trockenem Bodenzustand abzutragen und in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung bis zur Wiederverwertung zu lagern. Der Oberboden (Mutterboden) ist z. B. im Bereich der Vegetationsflächen nach Bodenlockerung ca. 0,2 cm mächtig aufzubringen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Egetretene Bodenverdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch tiefe Lockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten oder Gräsermischungen mit mind. 30 % Bodenlockerungskräutern zu beseitigen.

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

3. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
4. 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.

5. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bauwerke bzw. Bauwerksteile unter einem im Einzelfall festzulegenden Bemessungswasserspiegel sind wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen.
6. 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).
7. Um das anfallende Dachflächenwasser zu minimieren sind die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von weniger als 5° vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Dies hat folgende Vorteile: Das Substrat speichert/hält einen Teil des Regenwassers zurück (Retention), die Vegetation nimmt einen weiteren Teil des Wassers auf, die Verdunstung wird erhöht, was wiederum einen positiven Effekt auf das Kleinklima (sowohl Gemeinde als auch Gebäude) hat und die Biodiversität wird gefördert. Gründächer sind daher auf den Niederschlagswasserabfluss für extensive Begrünung mit einem Abflussbeiwert von $\psi=0,5$ und intensive Begrünung mit einem Abflussbeiwert von $\psi=0,3$ anrechenbar. Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.

Fotovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und entwässert werden. Werden Anlagen errichtet, in welchen flüssige wasser-gefährdende Stoffe zum Einsatz kommen (z. B. Solarthermie, Kühlanlagen), sind diese Dachbereiche von Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Niederschlagswasserbeseitigung abzugrenzen und an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.