

**Stadt Waldenbuch**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
incl. Vorhaben und Erschließungspläne  
und Örtliche Bauvorschriften**

# **„PANORAMAWEG - 1. ÄNDERUNG“**

**vom 21.02.2017**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

## **TEXTTEIL**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
  - 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
  - 3 Anhang zum Bebauungsplan
  - 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
  - 5 Geltungsbereich
  - A Planungsrechtliche Festsetzungen
  - B Örtliche Bauvorschriften
  - C Hinweise
  - D Verfahrensvermerke
- Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung, 29.11.2016
- Stadt Waldenbuch, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauung Areal Neuapostolische Kirche“, Habitatpotentialanalyse, StadtLandFluss, Prof. Dr. C. Küpfer, Nürtingen, 16. November 2015
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „Panoramaweg 1. Änderung“, Stadt Waldenbuch, StadtLandFluss, Nürtingen, Bearbeitung: BNA, Frank Kirschner, Köngen, 03. November 2016
- Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Panoramaweg 1. Änderung“, Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 09. November 2016 / 11. Januar 2017

## **5 Geltungsbereich**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Zulässige Vorhaben

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1/1 – 1/28 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

## A2 Art der baulichen Nutzung

(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A2.1 Wohnen

Zulässig sind Wohngebäude.

## A3 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Geschoßflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

### A3.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO im Bereich mit der **Nutzungsschablone A** bis zu einer Grundflächenzahl von **0,8** und im Bereich mit der **Nutzungsschablone B** bis zu einer Grundflächenzahl von **0,6** überschritten werden.

### A3.2 Geschoßflächenzahl

Gemäß § 21a Abs. 1 u. Abs. 4 Nr. 1 u. Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

### A3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der festgesetzten **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** entsprechend den Planeinschrieb und wird in Metern über Normal Null (m ü.NN) angegeben.

Die maximale **Gebäudehöhe (GH max.)** wird bei Gebäuden mit Flachdächern an der Oberkante Attika gemessen.

#### Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann auf max. 5% der jeweiligen Gebäudegrundfläche mit technisch bedingten Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen) und für Schornsteine um max. 3,0 m überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise mit Solaranlagen und Photovoltaikmodule um max. 1,0 m überschritten werden (flächenmäßig keine Beschränkungen).

Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für den Dachaufbau von begrünten Dächern um max. 0,5 m überschritten werden.

### A4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Längenbeschränkung.

### A5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

In Ergänzung hierzu wird Folgendes festgesetzt:

#### A5.1 Vorbauten, sonstige untergeordneten Bauteile

Vorbauten (wie z.B. Vordächer) und sonstige untergeordneten Bauteile gem. § 5 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 2 LBO, sowie Treppenanlagen und Fluchttreppen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,00 m überschreiten.

#### A5.2 Offene Stellplätze, Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

##### Offene Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

##### Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **A5.3 Nebenanlagen**

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Ver- und Entsorgungsanlagen für Gas, Wasser (z.B. Regenwasserbehandlungsanlagen), Abwasser, Elektrizität oder Medien sowie Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **A5.4 Stützmauern und Böschungen**

Stützmauern und Böschungen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

### **A6.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche**

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten Grundstücke zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt:

**E/A** – Ein- und Ausfahrt Tiefgarage zulässig

### **A6.2 Zu- und Abfahrtsverbote**

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt.

## **A7 Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Eingrünung“.

## **A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A8.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung**

Das Regenwasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser (Wege, Stellplatzflächen, Hofflächen) sind auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung (siehe Ziff. A 8.2), offenen Regenspeicher, Mulden-Rigolensystem, Retentionszisternen) gewährleistet werden.

### **Materialien mit Niederschlagswasserkontakt**

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

## **A8.2 Dachbegrünung**

Flachdächer (0° bis 8°) von Gebäuden sind extensiv mit einer mindestens **10 cm** dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

## **A8.3 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

## **A8.4 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahme**

### **Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten**

Die Rodung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur zwischen Oktober und Februar, zulässig.

## **A8.5 Außenbeleuchtung**

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z. B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs).

## **A9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

## **A10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **Lärmpegelbereiche / erforderlicher passiver Schallschutz**

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ausreichend gegen Umgebungslärm zu schützen. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz

gegen Straßenverkehrslärm mindestens gemäß Tabelle 8 DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

*(Auf die **Anlage 4: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109** des Gutachtens „Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Panoramaweg 1. Änderung“, Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 09. November 2016 / 11. Januar 2017“ wird verwiesen.)*

#### **Zusätzliche Anforderungen an Schlafräume**

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärm an Gebäudefassaden für Schlafräume geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. passive Außendurchlasselemente) vorzusehen, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989 weiterhin erfüllt werden. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

*(Auf die **Anlage 3: Straßenverkehr: Beurteilungspegel nachts** des Gutachtens „Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Panoramaweg 1. Änderung“, Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 09. November 2016 / 11. Januar 2017“ wird verwiesen.)*

## **A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### **A11.1 Pflanzzwang**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

#### **Pflanzzwang – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind im Bereich der **Nutzungsschablone A 3** Bäume 1. Ordnung, 2 Bäume 2. Ordnung und 5 Bäume 3. Ordnung und im Bereich der **Nutzungsschablone B 3** Bäume 1. Ordnung, 2 Bäume 2. Ordnung und 5 Bäume 3. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sind gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 5,00 m verschoben werden.



# **B**      **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## **B1**      **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **B1.1**      **Dachform/-neigung**

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc. darf von der festgesetzten Dachform und -neigung abgewichen werden.

### **B1.2**      **Dach- und Fassadengestaltung**

Die Dach- und Fassadengestaltung muss den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 7/28 - 10/28 und Nr. 20/28 – 24/28 entsprechen.

## **B2**      **Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind für Wohnungen mit weniger als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz, für Wohnung mit Wohnflächen zwischen 80 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze und für Wohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

## C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Unvermeidbarer Boden- und Gesteinsaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Es wird empfohlen, unter Berücksichtigung des Baugrundgutachtens frühzeitig vor Beginn des Bauvorhabens ein Verwertungskonzept, getrennt nach Eignung und Qualität des Aushubmaterials mit Angabe der Kubatur, zu erstellen.

Das Verwertungskonzept ist dem Landratsamt Böblingen vor Baubeginn vorzulegen.

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 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Humoser Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen, in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern und z. B. im Bereich von Grünflächen nach wieder aufzutragen.

Böden in künftigen Grünflächen sind während des Baubetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eingerollte Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Bauende zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

## C3 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten stehen im Plangebiet die Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine) an.

In Bereichen mit bestehender Bebauung ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen zu rechnen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentli-

cher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

## **C4 Grundwasserschutz / oberirdische Gewässer**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet durch Hangwasser / Außengebietswasser bei Starkregenereignisse beeinträchtigt wird. Die schadlose Ableitung des Hangwassers muss berücksichtigt werden.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser bzw. Schichtwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung ist nicht zulässig.

Es wird empfohlen eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

## **C5 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

## **C6 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

# D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	29.11.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	02.12.2016
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	29.11.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	02.12.2016
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	12.12.2016 – 20.01.2017
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	30.11.2016 – 13.01.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Waldenbuch, den	.....
 Michael Lutz Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# ANHANG

## Pflanzliste

### Bäume 1. Ordnung

- *Tilia cordata* - Winterlinde
- *Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
- *Betula pendula* - Sandbirke

### Bäume 2. Ordnung

- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Sorbus intermedia*- Schwedische Mehlbeere
- *Corylus colurna* - Baumhasel

### Bäume 3. Ordnung

- *Acer platanoides* "Globosum" - Kugelhorn
- *Crataegus crus-galli* - Hahnensporn Weissdorn
- *Malus* -Hybride - Zierapfel