

neue Fassung ✓  
19.8.87

## Begründung zum Bebauungsplan

### Häugern - Süd

#### 1. Vorbemerkung

Bedingt durch die Tatsache, daß der Stadt Weil der Stadt kein Wohnbauland mehr zur Verfügung steht, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Häugern Süd notwendig.

#### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Häugern Süd erstreckt sich im Osten bis zu der bestehenden Bebauung entlang der Zeppelinstraße, der Franz-Hammer-Straße und des Lukas-Moser-Weges.

Da die Gebäude Max-Caspar-Straße 24 und 26 noch in keinem Bebauungsplan erfaßt sind, werden sie im Bebauungsplan Häugern Süd mit einbezogen.

Im Süden ist die Plangrenze entlang der Max-Caspar-Straße.

Im Westen wird der Plan durch die Bebauung entlang des Mannsperger-Weges begrenzt.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan an die freie Feldlage und schließt die Flurstücke 3965, 3962/1, 3957 und 3956 ganz, die Flurstücke 3963, 3955/2-, Flst. 3946 teilweise ein.

3. Erforderlichkeit

Wie in den Vorbemerkungen schon erwähnt, soll der Bebauungsplan weiteres Wohnbauland zur Verfügung stellen.

4. Aufteilung in Bauland und Öffentliche Grünflächen

Um eine räumliche Trennung zur bestehenden Bebauung zu erreichen, wurde zwischen der bestehenden Bebauung im Bereich der Franz-Hammer-Straße und der Zeppelinstraße ein Grünzug, der mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll und auf dem der Kinderspielplatz untergebracht ist, angeordnet.

5. Überbaubare Fläche

Bei der Ausweisung der überbaubaren Fläche wurden in verstärktem Maße die erschließungstechnischen und topographischen Gründe berücksichtigt. Die künftige Bebauung soll eine städtebaulich und landschaftlich vertretbare Ortsabrundung ergeben. Die überbaubaren Flächen sind so groß ausgelegt, daß der Anspruch aufgrund der Grundflächenzahl an zulässiger Grundfläche innerhalb der Baugrenze verwirklicht werden kann. In den meisten Fällen verbleibt außerdem so viel Spielraum, daß mit der Stellung des Gebäudes noch variiert werden kann.

6. Art der baulichen Nutzung

Da ein ruhiges an den Stadtrand angegliedertes Wohngebiet entstehen soll, sollte der Charakter eines Wohngebietes und die Wohnruhe auch durch die zulässige Art der baulichen Nutzung gewährleistet bleiben, weshalb nur reines und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wurde. Desweiteren wurden um die Wohnruhe zu gewährleisten, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-6 BauNVO nicht zugelassen. Um den zulässigen Dauerschallpegel nach dem Entwurf der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau einzuhalten, ist ein Lärmschutzwall entlang der Max-Caspar-Straße notwendig.

7. Maß der baulichen Nutzung

7.1. Grundflächenzahl

Für den weit Überwiegenden Teil des Plangebiets wurde die Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt. Städtebaulicher Grundgedanke dabei ist es, einen Kompromiß zu finden, zwischen den städtebaulichen Bedürfnissen einer Vorstadtsiedlung im ländlichen Raum und den Wünschen künftiger Bauherrn nach einer intensiven Ausnutzung ihres Grundstückes, um bei kleineren Grundstücken noch ein ausreichend großes Wohnhaus erstellen zu können.

7.2. Geschoßflächenzahl

Die Geschoßflächenzahl wurde nach folgenden Überlegungen festgesetzt:

Das UG kann im stärkeren Hanggelände zum anrechenbaren Vollgeschoß werden, weshalb dafür dann der entsprechende Wert von 0,5 angesetzt wurde.

Im östlichen relativ flachen Planungsbereich kann das OG als anrechenbares OG ausgebaut werden, was wiederum eine GFZ von 0,5 gerechtfertigt. Bei der Festlegung wurde die Größe der künftigen Baugrundstücke im Hinblick auf die Baulandpreise berücksichtigt.

7.3. Zahl der Vollgeschosse

Das Gebiet soll überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden. Deshalb werden für den größten Teil des Gebietes eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt. Um den Bedarf an Eigentums- oder Reihenhauswohnungen zu decken, ist im inneren des Gebietes 2-geschossige Bauweise möglich.

Um zu erreichen, daß entlang der Straße B und C die Doppelhäuser bzw. Hausgruppen durch den Einbau von Garagen im UG nicht als 3-geschossige Baukörper in Erscheinung treten, wird auf einem Streifen von 6 m Tiefe nur eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt.

## 8. Bauweise

Die Bauweise regelt die Frage der seitlichen Grenzabstände (offene oder geschlossene Bauweise) und die max. Länge von Einzelhäusern und Doppelhäusern.

Um die Länge der Gebäudekörper für das Baugebiet maßstäblich zu halten, wurde die max. Länge auf 20 m für Doppelhäuser und 15 m für Einzelhäuser festgesetzt.

Es werden Einzel- und Doppelhäuser als eine wirtschaftliche Bauweise zugelassen, wenn die o.g. max. Länge eingehalten wird.

Bei der 1. Auslegung wurde der Wunsch nach weiteren Doppelhäusern geäußert. Diesem Wunsch wurde bei einem Baustreifen nördlich der Straße E und Straße D bei je einem Baustreifen stattgegeben, jedoch zur Erhaltung der städtebaulichen Maßstäblichkeit nicht wie in den anderen Bereichen auf 20 m sondern auf 15 m begrenzt.

Die Längenbegrenzung für Einzelhäuser wurde auf 15 m festgesetzt.

9. Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird im Überwiegenden Teil des Baugebietes durch die festgesetzte Traufhöhe von talwärts max. 5,80 m bzw. 6,0m und bergwärts max. 3,5 m bzw. 5,80 bestimmt. Die Höhe ist vom künftigen Gelände aus, das im Baugesuch darzustellen und von der Baurechtsbehörde zu genehmigen ist, bis zur Oberkante Dachhaut zu messen. Beide Punkte sind eindeutig festzulegen, enthalten aber für den Architekten und die Genehmigungsbehörde genügend Spielraum, um auf besonders örtliche Eigenarten in geringem Umfang zu reagieren. Um die Geländebewegung nicht vom vorhandenen Gelände zu stark abweichen zu lassen, wurde im Textteil bestimmt, daß Abgrabungen und Aufschüttungen mit mehr als 0,50 m Höhe nur ausnahmsweise zulässig sind. Über die Ausnahme bekommt die Baurechtsbehörde ein Steuerungsinstrument in die Hand, mit dem sie eine sinnvolle Gestaltung des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes gewährleisten kann.

10. Dachform und Dachneigung

Um den Landschaftsbild gerecht zu werden, wurden Satteldächer festgelegt. Um eine sinnvolle Ausnutzung des Dachraumes zu ermöglichen, sind Dachaufbauten zugelassen. Aus gestalterischen Gründen können auf der jeweiligen Dachfläche entweder nur Aufbauten oder nur Einschnitte zugelassen werden.

Um die Symmetrie des Daches zu gewährleisten, müssen Dachaufbauten von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 halten .

11. Gestalterische Anforderungen

Aus einer gemachten Erfahrung mit der Traufhöhenbestimmung als Höhenfestlegung würde als gestalterische Festsetzung die Höhe der Wandscheiben mit der Festsetzung geregelt: Außenwände dürfen an der Traufseite talwärts max. 5,80 bzw. 6,0 m und bergwärts max. 3,50 bzw. 5,80 m in Erscheinung treten (gemessen von der natürlichen , bei Abgrabungen von der festgelegten im mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnitt von Außenwand und Dachhaut). Bei Giebelstellung wird an den Traufpunkten gemessen. Bei Doppelhäusern und Gebäudegruppen gilt die Festsetzung entsprechend für jedes Gebäude.

Damit soll auch der Widerspruchsbehörde angezeigt werden, daß es Wille des Satzungsgebers ist, daß die Wandscheiben wegen ihrer Ausstrahlung diese Höhenbegrenzung einhalten und nicht auf Teilen der Traufseite bis zum First hochspringen können.

Durch die fehlende Dachfläche und den womöglich hellen Putz bis zum First, entsteht ein zahnstocherartiger Eindruck. Dies ist nicht erwünscht und auch mit der Vorgabe eines Satteldaches nicht vereinbar.

Bedingt durch die Hanglage des Gebietes und um hohe Veränderungen des natürlichen Geländes entlang der Grundstückseiten zu den Nachbargrundstücken zu vermeiden, werden nur Abgrabungen oder Aufschüttungen von max. 0,5m je Grundstückseite zugelassen.

Um eine weitere Begrenzung der Gebäudehöhe (insbesondere Firsthöhe) zu erreichen, wurde die Gebäudebreite auf max. 12,5 m begrenzt. Dadurch soll auch erreicht werden, daß die Baukörper nicht überproportional groß werden.

Um das Straßenbild nicht mit Freileitungen, Stromleitungen und Einzelantennen zu überlasten, wurde vorgeschrieben, daß sämtliche Leitungen - was ohnedies üblich ist- verkabelt zu verlegen sind.

Da die Deutsche Bundespost den Anschluß an das Breitbandnetz ermöglicht und somit Außenantennen zu einem einwandfreien Fernsehempfang nicht mehr notwendig sind, werden Außenantennen nicht mehr zugelassen.

Um allzugroße bituminöse Flächen zu vermeiden, wird für Stellplätze und Stauräume vorgeschrieben, daß offenporige Materialien, oder Rasen und Pflastersteine zu verwenden sind.

Um eine aufgelockerte Aufgliederung der Baukörper entsprechend der Hanglänge zu erreichen, wurde in der offenen Bauweise die seitlichen Versätze der Baukörper sowie die Abstufelung der Firstlinien festgelegt.



## 12. Garagen

Um das Parken und Abstellen von Fahrzeugen auf öffentlichen Verkehrsflächen zu reduzieren, ist gem. den Hinweisen Ziff. 3.1 für jede Wohnung bis 60 qm mindestens 1 Stellplatz, für jede Wohnung über 60 qm mindestens 2 Stellplätze in Anlehnung an die Richtlinien des Garagenerlasses nachzuweisen und anzulegen.

Aus städtebaulichen Gründen sind die Garagen wegen der z.T. schmalere Wohnwege 5,0 m bzw. 1,5 m von der Straße abzurücken.

## 13. Erschließung

### 13.1 Straße

Bei der Erschließung wurde darauf geachtet, daß jedes Grundstück anfahrbar ist.

Die Erschließungsstraßen können in 2 Kategorien eingeteilt werden:

1. Die Hauptstraße mit einer Breite von 6 m und einem 1,50 m breiten Gehweg an beiden Seiten. Gehweg und Straße werden durch einen Bordstein getrennt.
2. Den Wohnwegen, die eine Gesamtbreite von 5,50 m erhalten sollen. Diese Wohnwege sollen als verkehrsberuhigte Straße ausgeführt werden.

Die Verkehrsberuhigung will man durch Pflastergurte, die den bituminösen Belag unterbrechen, erreichen. Desweiteren ist eine optische Linienführung durch einen gepflasterten Streifen bzw. einer gepflasterten Rinne vorgesehen. Die Abgrenzung der Straße zu den Grundstücken wird durch einen 8 cm breiten Rabattenstein erreicht, der Hinterbeton für den Rabattenstein, soweit er auf den Baugrundstücken eingebracht werden muß, ist zu dulden.

Berücksichtigt wurden insbesondere die topographischen schwierigen Verhältnisse hinsichtlich dem Maximalgefälle. Gleichzeitig wurde versucht, den Landschaftsverbrauch und die entstehenden Erschließungskosten in Grenzen zu halten.

Die Aufteilung der Straße in den Fahrbahn- und Gehwegsbereich ist nicht als zwingende Festsetzung, sondern als Richtlinie erfolgt. Damit soll verhindert werden, daß sich bei geringfügigen Abweichungen, die sich während des Baues ergeben können, Planverstöße ergeben.

Einer fußläufigen Verbindung zwischen dem bestehendem Baugebiet Häugern I und dem neuen Bereich Häugern Süd wurde durch die Ausweisung von Fußwegen Rechnung getragen. Diese Verbindungen können auch als Notfahrwege genutzt werden.

13.2 Kanal  
-----

Zur ordnungsgemäßen Erschließung sind grundsätzlich neue Kanäle notwendig. Bedingt durch die topographischen Verhältnisse, sind zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung Leitungsrechte notwendig.

13.3 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trink-Brauch- und Löschwasserversorgung wird durch einen neu zu errichtende Hochbehälter gesichert.

13.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die EVS gesichert.

13.5 Öffentliche Grünflächen und Bepflanzung

Im östlichen Teil soll ein Grünzug der als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird, die bestehende Bebauung und das Neubaugebiet voneinander trennen. In dieser Grünfläche soll der öffentliche Kinderspielplatz, der an dieser Stelle weit entfernt von einer stark befahrenen Straße ist, angeordnet worden.

Um die Verkehrsflächen etwas aufzulockern, wurden im Bereich von den Einmündungen und Wendeanlagen Grünflächen als Verkehrsgrün ausgewiesen.

Auf die Festlegung einer Ortsrandbepflanzung in Richtung Nordwesten kann verzichtet werden, da sich hier ein Grünzug im Bauabschnitt II anschließen wird. Dieser Grünzug ist wesentlicher Bestandteil des Gesamtgebietes Häugern.

#### 13.6 Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz soll einen Kommunikationsbereich ergeben. Der Spielplatz soll dem Spiel von Kindern bis zum Alter von 14 Jahren dienen und wird dieser Zweckbestimmung entsprechend mit verschiedenen Spielgeräten, wie z.B. Sandkästen, Rutschen, Schaukeln usw., ausgerüstet sein.

#### 13.7 Ausgleichende Ersatzmaßnahmen durch den Eingriff des Bebauungsplans in den Naturhaushalt

Durch die in der Gesamtplanung Häugern vorgesehene große Grünzone wird als ausgleichende Ersatzmaßnahme angesehen. Eventuelle Amphibienwanderwege werden durch entsprechende Planungen im Bauabschnitt II berücksichtigt.

### 13.8 Lärmschutz

Um eine Verminderung der Geräuschübertragung, von der Landesstraße 343 nach dem Planungsgebiet, zu erreichen, ist entlang der L 343 (Max-Caspar-Straße) eine begrünbare Lärmschutzwand vorgesehen.

(Siehe Lärmschutzgutachten des Ing.-Büros Dr. Schäcke + Bayer GmbH.)

### 13.9 Schutz des Grundwassers

Entsprechend Ziffer 3 des Hydrogeologischen Gutachtens des Geol.Landesamtes Baden-Württemberg vom 29.3.1985 ist dafür zu sorgen, daß die Gebäude- und Abwasserleitungen nicht so tief geführt werden, daß sie bis ins Grundwasser reichen. Aus diesem Grunde wurde im Textteil zum BeB-Plan unter Ziff. 3.4. der Hinweis aufgenommen, daß bei etwaigen Grundwasseraufschlüssen im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen gem. § 37 Abs. 4 Wasser-gesetz dies unverzüglich der Wasserbehörde, - hier das Landratsamt Böblingen- anzuzeigen ist. Die hiernach erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers werden von dieser Behörde im Einzelfall festgelegt.

Um die Grundwasserneubildung nicht stärker zu vermindern wurde bereits in den Bauvorschriften verlangt, daß für Stellplätze und Stauräume offen-

porige Materialien oder Rasen und Pflastersteine verwendet werden. Darüberhinaus kommt auch die textliche Vorschrift Ziff. 2.2 der Empfehlung des Geol.Landesamtes entgegen, wonach alle Flächen, die nicht bebaut sind und nicht als Weg, Zufahrt, Hof, Stellplätze usw. dienen, anzugrünen und zu bepflanzen sind.

Dem Gutachten wurde somit vollinnhaltlich Rechnung getragen.

14. Statistische Angaben

Gesamtfläche des Planungsgebietes	7,9 ha
Bauland geplant	6,1 ha
Verkehrsfläche vorhanden	0,3 ha
Verkehrsfläche geplant einschl. Verkehrsgrün	1,1 ha
Grünfläche öffentlich einschl. Kinderspielplatz	0,7 ha

15. Kosten und Finanzierung

Folgende Kosten werden erwartet:

1. Straßenbau ca.	1.150.000,-- DM
2. Kinderspielplatz ca.	50.000,-- DM
3. Kanalisation ca.	1.500.000,-- DM
4. Wasserleitungsnetz ca.	850.000,-- DM
5. Linksabbiegespur in der L 343 ca.	325.000,-- DM
6. Lärmschutzwall ca.	50.000,-- DM
Gesamtkosten	<u>3.925.000,-- DM</u>

\*\*\*\*\*

16. Folgemaßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für eine etwa notwendig werdende Baulandumlegung, den Ausbau der Erschließungsanlagen und eine etwa notwendig werdende Enteignung. Ein Umlegeverfahren erscheint möglich und angezeigt für den Austausch von Grundstücks- teilen zur Bildung von Baugrundstücken und des Kinderspielplatzes.

17. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Mit den Arbeiten an Kanalisation , Wasserleitung und Straßenbau kann erst nach Rechtskraft des Bebauungs- planes bzw. nach einem entsprechenden Verfahrensstand der Umlegung begonnen werden.

Die Finanzierung muß gesichert sein.

18. H i n w e i s für VVS

Da das Baugebiet in unmittelbarer Nähe der S-Bahn liegt, ist diese " fußläufig " erreichbar und so- mit keine zusätzlichen Einrichtungen des Nahverkehrs innerhalb des Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgestellt: 31.1.1984/ 27.7.1984 /15.5.1985

Arbeitsgemeinschaft "HÄUGERN SÜD "

Planungsbüro AS Rittgerger  
Ingenieurbüro Volles+Schödel  
Ingenieurbüro Ruff u.Weller

**Zeichenerklärung**

Nutzungs-schablone	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	Hausart
	Dachform und Dachneigung	
	Zahl der max. zul. Wohnungen	

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO)
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO) (Kinderspielfeld)
- Versorgungsflächen - Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVO)
- Versorgungsflächen - Gas (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVO)
- Versorgungsflächen - Wasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVO)
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauVO)

- Schrägband (Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsflächen - geplant)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

- Öffentliche Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO) Überbaubare Grundstücksfläche Nicht überbaubare Grundstücksfläche

- Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

- 0,2 Grundflächenzahl (§ 9 BauVO)

- 0,3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauVO)

- 1 Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauVO)

- SD 30-36 Geneigte Dachflächen - Dachneigung - Satteldach
- o Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO)
- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
- Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes)

- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Feststrichung)

- Stellung der baulichen Anlagen - Feststrichung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

- Wesentliche Grundstücksgrenze - unverbindlich

- Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. BauVO)

- Pflanzgebiet für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVO)

- Pflanzgebiet für das Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVO)

- Fläche für Aufschüttung zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauVO)

- Fläche für Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauVO)

- Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

**Textteil zum Bebauungsplan**

**"Häusern-Süd"**

**A) Vorbemerkungen**

**1. Rechtgrundlagen**

- 1.1 Bundesbaugesetz - BBAUG - i.d.F.v. 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit Änderung von 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
- 1.2 Neufassung der Baunutzungsverordnung - BauNV - vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
- 1.3 Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 633)
- 1.4 Landesbauordnung - LBO - i.d.F.v. 26.11.1983 (GesBl. S. 770).

**B) In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planin-schriebe des Lageplanes wird festgesetzt:**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)**

- 1.1.1 Reines Wohngebiet nach § 3 BauVO auf den mit dem Planzeichen WR gekennzeichneten Flächen

- 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauVO auf den mit WA gekennzeichneten Flächen

- 1.1.3 Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-6 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauVO)

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)**

- 1.2.1 Es wird eine Grund- und Geschossflächenzahl, jeweils nach dem Einschrieb im Lageplan festgesetzt.

- 1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze entsprechend dem Einschrieb im Lageplan, festgesetzt.

- 1.2.3 Gemäß § 21a Abs. 5 BauVO werden 20% der Nutzfläche der Tiefgarage, der zulässigen Geschossfläche zugeschlagen.

**1.3 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO u. § 22 BauVO)**

Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise ab. Auf den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Flächen dürfen nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer max. Länge von 20 m bzw. nach Planeintrag nur 15 m, (in Firstrichtung gemessen) erstellt werden.

Auf den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Flächen dürfen nur Einzelhäuser mit einer max. Länge von 15 m erstellt werden.

**1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)**

Entsprechend den Planzeichen (Richtungspfeilen) im Lageplan.

**1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)**

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m senkrecht oder 1,5 m parallel zur öffentlichen Straße einhalten. Diese Abstände gelten nicht für allseitig frei überdachte Stellplätze.

**1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauVO)**

- 1.6.1 Die Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien.

- 1.6.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen werden auf der Gehwegseite gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabattensteine abgegrenzt. In diese angrenzenden Grundstücke wird zur Befestigung der Rabattensteine auf eine Breite von 15 cm und eine Tiefe von 20 cm Beton eingebracht.

- 1.6.3 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen werden auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken hergestellt und müssen geduldet werden. Die entsprechenden Flächen sind im Lageplan festgesetzt.



1.7 Flächen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

Auf dem im Plan besonders gekennzeichneten Flächen wird eine Lärmschutzwand errichtet.

Hinweis: 1. Soweit private Grundstücke zur Pflege und Unterhaltung der Lärmschutzwand betreten bzw. befahren werden müssen, ist dies dem von der Stadt beauftragten Personen zu gestatten.

2. Der Lärmschutz ist nur für Wohnräume die im Erdgeschoss liegen, gewährleistet. Für Wohnräume über dem Erdgeschoss ist der Lärmschutz durch planerische und bauliche Maßnahmen zu gewährleisten. Auf das Lärmschutzgutachten des Büros Bayer + Schöcke vom 12.3.1984 wird hingewiesen.

1.8 Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BBauG)

In Flächen die im Bebauungsplan als Böschungen festgelegt sind, kann zugelassen werden, daß Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1,0 m errichtet werden. Diese Mauern sind genehmigungspflichtig.

1.9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

Die ausgewiesenen Flächen dienen zur Unterbringung von Anlagen zur Versorgung des Gebietes. (nach Planeintrag)

1.10 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

Die als Sichtfelder ausgewiesenen Flächen sind von jeder Bebauung und jeder die Sicht behindernde Nutzung und von jeder Bepflanzung über einer Höhe von 0,60 m von der angrenzenden Verkehrsfläche aus gemessen, dauernd frei zu halten.

2. Bauordnungrechtliche Vorschriften (§ 73 LBO)

2.1 Gestaltung der Baukörper in der offenen Bauweise Die Gebäude sind auf beiden Längsseiten mit je einem Versatz von mind. 2,0 m auszuführen. Die Versätze sind über alle Stockwerke durchzuführen und im mittleren Drittel des Gebäudes anzuordnen. (siehe Eintrag im Plan).

2. Dachform

2.2.1 Dachform der Gebäude

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung, die dem Einschrieb im Lageplan entspricht, zulässig. Walmdächer, auch als Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. In der offenen Bauweise sind die Firstlinien der Gebäude höhenmäßig 2 mal abzusetzen. (3 Firstlinien)

2.2.2 Dachaufbauten

Pro Gebäude sind auf der jeweiligen Dachfläche entweder nur Aufbauten oder nur Einschnitte zulässig. Der Mindestabchnitt von der Giebelwand muß 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite der Aufbauten bzw. Einschnitte darf die Hälfte der Gebäude nicht überschreiten.

2.2.3 Dachdeckung

Es sind nur rot- bis rotbraune Dachziegel zugelassen. Die Flachdächer der Kleingerägen müssen mit Mischschüttung versehen werden, soweit sie nicht mit Boden überdeckt und eingegründet werden. Die Tiefgerägen sind mit Erdreich zu überdecken und zu bepflanzen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Alle Flächen, die nicht bebaut sind und nicht als Weg, Zufahrt, Hof, Stellplätze usw. dienen, sind einzugrünen und zu bepflanzen. Entlang der gemeinsamen privaten Grundstücksgrenzen dürfen nur Veränderungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) von max. 0,5 m je Grundstückseite vorgenommen werden.

2.4 Gebäudebreite (§ 73 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Die Gebäudebreiten an den Giebelseiten werden auf max. 12,50 m begrenzt.

2.5 Gebäudehöhe nach (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Table with 2 columns: Zahl der Vollgeschosse, Max. Gebäudehöhe. Rows I (tal-seite 5,60 m, berg-seite 3,50 m) and II (tal-seite 6,00 m, berg-seite 5,80 m).

Beide Werte sind Höchstmaße und dürfen auf beiden Hausseiten nicht überschritten werden.

Die Gebäudehöhe wird jeweils an der berg- bzw. tal-seitigen Gebäudeaußenwand von der natürlichen, bei Abgrabungen von der festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnitt von

Außenwand und Dachhaut (bei Giebelstellung an den Traufpunkten) gemessen.

Bei Doppelhäusern und Gebäudegruppen gilt die Festsetzung entsprechend für jedes Gebäude.

2.6 Gestaltung der Stauräume und Stellplätze (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Geragen dürfen nicht mit Schwerkdecken (asphaltiert) versehen werden. Offenporige Materialien oder Rasen und Pflastersteine sind zu verwenden.

2.7 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Entlang landwirtschaftlicher Grundstücke ist mit einer Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Entlang öffentlicher Straßen und Plätze sind max. 1,00 m hohe offene Einfriedigungen, ausgenommen Maschendraht, zulässig. Hecken mit gegebenenfalls zurückgesetzten Maschendrahtzäunen sind ebenfalls zulässig.

2.8 Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Deutsche Bundespost erteilt den Anschluß an das örtliche Breitbandnetz. Außenantennen sind unzulässig. Funkantennen sind genehmigungspflichtig. Sie müssen den Charakter des Wohngebietes entsprechen u. dürfen nicht verunstaltet wirken.

2.9 Versorgungsleitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Versorgungsleitungen für Strom-, Beleuchtung und Fernmeldekabel sind unterirdisch zu führen. Notwendig werdende Usapann und Regelleitungen sind in landschaftlich angepaßter Bauweise zu errichten.

3. Hinweise

3.1 Anzahl der Geragen und Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Geragen und Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen des Geragenerlasses. Als Richtlinie hierzu sind für jede Wohnung über 60 qm 2 Stellplätze, für jede Wohnung bis 60 qm ist 1 Stellplatz erforderlich.

3.2 Lärmschutz

Um eine Verminderung des Verkehrslärmes von der Landesstraße 343 ins Plangebiet zu erreichen, ist entlang der L 343 (Max-Caspar-Straße) und teilweise in der Einmündung (Straße B) eine begrünbare Lärmschutzwand vorgesehen. Nach dem Lärmschutzgutachten des Ing.-Büros Dr. Schöcke + Bayer GmbH vom 12.3.1984 soll zudem im Bereich der Zufahrt durch eine günstige Grundrißwahl die Wohnruhe in den Schlafräumen sichergestellt werden.

3.3 Gestaltungsplan und Gestaltungsrichtlinien

Für das Plangebiet wurde ein Gestaltungsplan und Gestaltungsrichtlinien erarbeitet. Dieser Plan und diese Richtlinien sollen als Hinweis für die Bebauung, Bepflanzung und Gestaltung des Plangebietes dienen.

3.4 Erdaufschlüsse 37 Abs. 4 Wasserrechtsgesetz

Für den Fall eines unvorhergesehenen Grundwasseranfalls ist dies gem. § 37 Abs. 4 Wasserrechtsgesetz dem Landratsamt Böblingen als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4. Rechtlich übernommene Festsetzungen

4.1 Denkmalpflege

Beim Vollzug der Planung können unbekannt Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstellen sind bis zum Ablauf des vierten 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). Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.



Kreis: Böblingen
Stadt: Weil der Stadt
Gemarkung: Weil der Stadt

Bebauungsplan
Häagen Süd

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs 1 BBauG) 02.2.1985
2. Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs 1 BBauG) 03.9.1986
3. Bürgerbeteiligung (§ 1a BBauG) 21.10.1986
4. Darlegung schriftlich / mündlich 02.11.1986
5. Erörterung vom 02.10. bis 01.11.1986
6. Auslegungbeschuß (§ 2a Abs 6 BBauG) 17.5.1987
7. Bekanntmachung der Auslegung 18.5.1987
8. Öffentliche Auslegung (§ 2a Abs 6 BBauG) vom 28.5. bis 01.6.1987
9. Beschluß über Bedenken u. Anregungen (§ 2a Abs 6 BBauG) 22.6.1987
10. Satzungsbeschluß (§ 10 BBauG) 23.7.1985
11. Genehmigung durch das LRA Böblingen (§ 11 BBauG) Erlaß Nr. 40-61/87 21.11.1985
12. Bekanntmachung der Genehmigung u. Auslegung sowie Inkrafttreten (§ 12 BBauG)
13. Öffentliche Auslegung ab 02.11.1985
AUSGEFERTIGT! WEIL DER STADT DEN 24.7.1985
BÜRGERMEISTER

Arbeitsgemeinschaft Häagen Süd

Planungsbüro AS Rittberg
Ingenieurbüro Volles + Schöcke
Ingenieurbüro Ruff + Weiler
i.A. Erdlyl