

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BBauG u. § 1 (1) BauNVO

1.1 Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO

zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

zulässig sind maximal 2 Wohnungen

1.3 Grünflächen § 9 (1) 15 BauNVO Kinderspielplatz

entsprechend den Eintragungen im Lageplan

2. Ausnahmen § 1 (6) BauNVO

Ausnahmen i.S. von § 3(3) BauNVO sind unzulässig

3. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BBauG u. § 17 BauNVO

Die im Plan eingetragenen Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und Zahl der Vollgeschoße sind Höchstwerte.

4. Bauweise § 22 BauNVO

offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO

Zulässig sind nur Einzel- u. Doppelhäuser entsprechend den Einschrieben im Plan.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9(1) 2 BBauG

Hauptgebäude - Firstrichtung.

Die im Plan gekennzeichnete Gebäudestellung ist verbindlich einzuhalten.

6. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BBauG

- 6.1 Die Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung unverbindlich.
- 6.2 Die Höhenlage der Strassen ist festgesetzt und bei der Ausführung der Bauten zu beachten.
- 6.3 Die Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen durch Auffüllungen oder Abgrabungen anzugleichen.
Erforderliche Böschungen sind kostenlos zu dulden ein Anspruch auf Stützmauern besteht nicht.
7. Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BBauG
Die ausgewiesenen Flächen dienen zur Unterbringung von Anlagen die zur Versorgung des Gebiets erforderlich sind.
8. Leitungsrechte § 9(1) 21 BBauG
Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden zugunsten der Stadt u.a. erforderlichen Versorgungsträgern belastet.
9. Sichtflächen § 9(1) 10 BBauG
Die im Plan gekennzeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung über 80 cm von Fahrbahnniveau aus gemessen dauernd freizuhalten.
Grundstückszufahrten entlang der K 1019
(Neuhauser Straße) siehe B 2.4

10. Garagen § 9 (1) 22 BBauG

Garagen sind, soweit keine gesonderten Garagenflächen ausgewiesen sind, im Rahmen der LBO zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten.

Stellplätze dürfen nicht überdacht werden und sind mit Rasensteinen auszuführen.

Für Einfamilienhäuser sind 2 Stellplätze, für jede Einliegerwohnung zusätzlich 1 Stellplatz nachzuweisen und anzulegen.

11. Nebenanlagen § 24 BauNVO

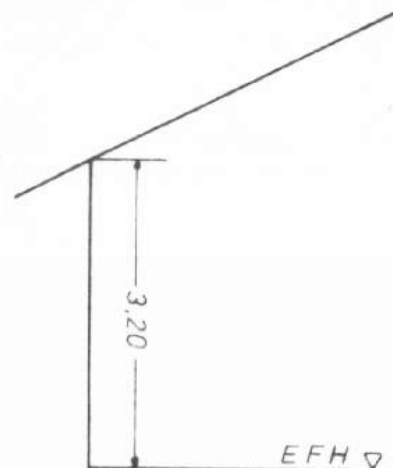
Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind in den nichtüberbaubaren Flächen unzulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §111(1) LBO

1. Dachform, Dachneigung u. Gebäudehöhen
(§ 111 (1) 2 LBO) entsprechen den Einschrieben im Plan

1.1 Dacheinschnitte sind zugelassen
Dachaufbauten sind unzulässig.

1.2 Gebäudehöhe: Max. 3,20m
gem. von O.K. EFH bis Schnitt
der Außenwand mit Unterkante
Dachhaut (s. Zeichnung)




1.3 Die Firsthöhe darf gem. von O.K. EFH bis O.K. First (einschl. Dachdeckung) 7,00 m nicht überschreiten.

1.4 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird vom Stadtbauamt vor Baubeginn an Ort u. Stelle festgelegt.

- 1.5 Die Dachflächen sind dunkelbraun einzudecken.
2. Außere Gestaltung § 111 (1) 3 u.4 LBO
- 2.1 Die Versorgungsleitungen für Strom-, Beleuchtungs- u. Fernmeldekabel sind im Erdbereich verkabelt zu führen.
- 2.2 Die Gebäude sind in hellen oder erdigen Tönen zu verputzen, zu schlämmen oder zu verkleiden.
Reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 2.3 Auf den Dachflächen sind dunkle nicht reflektierende Materialien zulässig.
- 2.4 Die befestigte Anschlußbreite der Grundstücke an die K 1019 - Neuhauser Straße - darf höchstens eine Breite von 6,0 m haben u. eine Sicht von mind. 3x60 m aufweisen.
3. Einfriedigungen § 111 (1) 6 LBO
Stützmauern bis max. 1,00 m sind zulässig. Zur Straßenseite sind sie jedoch mit Natursteinen zu verkleiden.
Vom öffentlichen Feldweg ist ein Abstand mit einer Einfriedigung von mindestens 0,50 m einzuhalten. Entlang öffentlicher Straßen sind max. 1,0 m hohe offene Einfriedigungen in Form von Holzzäunen oder Hecken - gegebenenfalls mit zurückgesetztem Knüpfdrahtzaun - zulässig.
Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen, Wegen und Plätzen sind genehmigungspflichtig.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

 Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BBauG

WR

Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschoße § 18 BauNVO

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

0,5

Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO



offene Bauweise § 2 (2) BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig



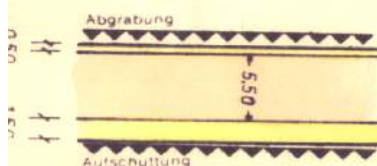
offene Bauweise § 22 Abs.2 S.2 BauNVO
nur Einzelhäuser und Doppelhäuser
zulässig



Baugrenze §23 (3) BauNVO



Baulinie § 23 (2) BauNVO



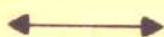
Böschung

Sicherheitsstreifen

Fahrbahn § 9 (1) 11 BBauG

Gehweg

Böschung



Firstrichtung § 9 (1) 2 BBauG
(zwingend)



Versorgungsfläche § 9 (1)12 BBauG
(Umformerstation)



Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen (Bauweise)



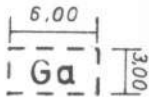
öffentliche Grünfläche § 9 (1)15 BBauG
- Kinderspielplatz -

SD

Dachform - Satteldach

25-35°

Dachneigung



Fläche für Garagen § 9 (1) 4 BBauG



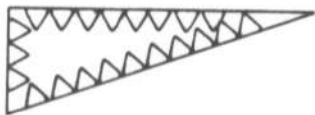
unverbindliche Grundstücksgrenze



Leitungsrecht § 9 (1) 21 BBauG



Zu- u. Ausfahrtsverbot § 9(1) 11BBauG



Sichtfeld § 9 (1) 10 BBauG
(von Bebauung u. Benutzung über 0,80 m freizuhalten)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise
Dachform und	Dachneigung

Kreis: Böblingen
Stadt: Weil der Stadt
Gemarkung: Münklingen

Bebauungsplan

Kirchengrund

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs.1 BBauG) ... *14.11.78*
2. Öffentliche Bekanntmachung (§2 Abs.1 BBauG) *23.11.78*
3. Bürgerbeteiligung (§ 1a BBauG) ... *31.10.79*
- 3.1 Darlegung schriftlich/ mündlich ... *7.11.79*
- 3.2 Erörterung vom. *8.11.79* bis ... *30.11.79*
4. Auslegungsbeschluß (§ 2a, Abs.6 BBauG) ... *7.4.81*
5. Bekanntmachung der Auslegung ... *15.4.81*
6. Öffentliche Auslegung (§ 2a Abs.6 BBauG
vom. *27.4.* bis ... *1.6.81*
7. Beschluß über Bedenken u. Anregungen
(§ 2a Abs. 6 BBauG) ... *30.6.81*
8. Satzungsbeschluß (§ 10 BBauG) ... *30.6.81*
9. Genehmigung durch das LRA Böblingen
(§ 11 BBauG) Erlaß Nr. *40-612.20* ... *15.10.81*
10. Bekanntmachung der Genehmigung u. Aus-
legung sowie Inkrafttreten (§ 12 BBauG) ... *12.11.81*
11. Öffentliche Auslegung ab ... *12.11.81*

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz - (BBauG) - in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl.I.S.949).
2. Baunutzungsverordnung - (BauNVO) - in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl.I.S.1763).
3. Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl.I S.21).
4. Landesbauordnung - (LBO) - für Baden-Württemberg in der Fassung vom 12.2.1980 (Ges.Bl. S.16).

Gefertigt:

Weil der Stadt, den 30.5.1980/20.11.1980

Ingenieurbüro Volles+Schädel

Josef-Anton-Gall-Straße 21

7252 Weil der Stadt



GENEHMIGT:
BÖBLINGEN- 15. OKT. 1981
BAURECHTSAMT



Begründung/Erläuterung gemäß § 9 Abs. 6 BBauG
zum Bebauungsplan " Kirchgrund " im Stadt-
teil Münklingen

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Weil der Stadt enthält den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als Wohnbaufläche. Die zugehörigen Folgeeinrichtungen sind berücksichtigt.

Die einbezogenen Grundstücke bzw. Teilgrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha ermöglichen nach einem Flächenabzug von 30% , die Erstellung von 21 Wohneinheiten.

Die Stadt Weil der Stadt wird von dem ihr zustehenden Recht des Flächenabzugs Gebrauch machen.

Das Plangebiet wird im Nordosten von der Neuhauser Straße, im Südosten von den landwirtschaftlich genutzten Flurstücken 1343 und 1345/2 und Flst. 1344 mit Gebäude Liebenzeller Straße 44, im Nordwesten von den Gebäuden entlang der Straße " Im Vogelsang" begrenzt. Im Südwesten erstreckt sich die zu überplanende Fläche auf ungefähr die Hälfte der einbezogenen Grundstücke.

Um den dörflichen Charakter des Ortsteils Münklingen zu erhalten und eine allzu dichte Bebauung zu umgehen, wurden bei der Planung Bauplatzgrößen von durchschnittlich 600 qm zugrunde gelegt.

Anlehnend an die landschaftlichen Verhältnisse und an die bestehenden Gebäude entlang der Vogelsangstraße, wurde eine 1-geschossige Bauweise vorgesehen.

Entlang der Neuhauser Straße (K 1019) wird allgemeines Wohngebiet WA, um evtl. geringfügigen Belästigungen durch die Straße gerecht zu werden, ausgewiesen.

Der restliche Planbereich kann aufgrund der ruhigen Lage als reines Wohngebiet WR im Sinne der Bau NVO, eingestuft werden.

Um energiesparenden Maßnahmen gerecht zu werden, soll die Montage von Sonnenkollektoren ermöglicht werden.

Die Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über die bestehende Neuhauser Straße. Hier werden auch die neuen Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen angeschlossen.

Das innere Verkehrssystem gliedert sich in 2 Stichstraßen, durch welche sämtliche Grundstücke unmittelbar angefahren werden können. Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von 5 m Tiefe vorzusehen.

Für die Gebäude, die direkt über die Neuhauser Straße erschlossen werden, sind Zugangsbeschränkungen festgesetzt.

Um die Zufahrt der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke zu erhalten, ist es notwendig, F.W. 1352 über die Erschließungsstraße B anzubinden. Auf Grund der geringfügigen Länge von Straße B wurde auf eine Wendeplatte verzichtet, während auf eine Wendeplatte am Ende von Erschließungsstraße A nicht verzichtet werden kann. Am Ende von Straße B, entlang von F.W. 1352, wird ein Kinderspielplatz angeordnet.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung werden auf ca. 810 000.-- DM geschätzt.

Sie teilen sich folgendermaßen auf:

Kanal	ca. 288 000.-- DM
Wasserleitung	ca. 128 000.-- DM
Straßen einschl. Gehwege Beleuchtung	ca. 394 000.-- DM

Der Bebauungsplan soll durch eine freiwillige Umlegung der geplanten Nutzung zugeführt werden.

Weil der Stadt, den 30.5.80/20.11.80

Ing.-Büro Volles+Schädel

