

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Bundesbaugesetz - BBauG - i.d.F.v. 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) mit Änderung vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
- 1.2 Neufassung der Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- 1.3 Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
- 1.4 Landesbauordnung - LBO - i.d.F.v. 28.11.1983 (GesBl. S. 770).

Die durch die Zeichnung, Farbe und Schrift im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden durch die nachfolgenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt. Sie beziehen sich nur auf den zu ändernden Teilbereich der blau umrahmt ist.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)
 - 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)

Teilgebiet 5

1.1.1 Teilgebiet 5 a

- | | |
|---|----------------------------------|
| Sondergebiet | (§ 9.1.8 BBauG)
(§ 11 BauNVO) |
| (2) Festsetzung der Nutzung als Alten- und Pflegeheim | |

1.1.2 Teilgebiet 5 b

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | (§ 9.1.8 BBauG)
(§ 4 BauNVO) |
| (2) Festsetzung als Altenwohnungen | |

1.1.3 Teilgebiet 5 c

- | | |
|--|----------------------------------|
| Sondergebiet | (§ 9.1.8 BBauG)
(§ 11 BauNVO) |
| (2) Festsetzung als Alten- u. Pflegeheim | |

- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 - 20 BauNVO)

Teilgebiet 5

Teilgebiet 5 a

- | | |
|------------------------|-----------|
| Zahl der Vollgeschosse | II |
| Grundflächenzahl | GRZ = 0,4 |
| Geschoßflächenzahl | GFZ = 0,8 |

Teilgebiet 5 b

- | | |
|------------------------|-----------|
| Zahl der Vollgeschosse | II |
| Grundflächenzahl | GRZ = 0,4 |
| Geschoßflächenzahl | GFZ = 0,8 |

Teilgebiet 5 c

- | | |
|------------------------|-----------|
| Zahl der Vollgeschosse | I |
| Grundflächenzahl | GRZ = 0,4 |
| Geschoßflächenzahl | GFZ = 0,5 |

1.3 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1 b und BBauG)

Die Lage der Gebäude ist durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung bestimmt. Für die Stellung der Gebäude sind die eingetragene Firstrichtung und die Richtungspfeile für die Richtung der Hauptgebäudeaußenwände bindend. Garagen sind mind. 5,0 m von der Gehweghinterkante zurückzusetzen.

1.5 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Als Nebenanlagen werden Gartenhofmauern und Pergolen, Kinderspielplätze, Mülltonnenschränke, Wäschetrocknungs- und Teppichklopfergeräte zugelassen.

1.6 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN

(§ 9 (1) 8 und 16 BBauG)

Die im Plan bezeichneten Bäume an der Steinhöwelstraße sowie die bestehenden Baumgruppen und Niedergehölze im nordöstlichen Teil der Parz. 2501/6 und 2502 sind zu erhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

2.1 DACHFORM UND ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 73 Abs. 1 LBO)

Teilgebiet 5

Teilgebiet 5 a

Dachneigung 25 - 35° Satteldach

Teilgebiet 5 b

Dachneigung 20 - 30° Sattel- und Pultdach

Teilgebiet 5 c

Dachneigung 25 - 35° Sattel- und Pultdach

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Alle Leitungen im Planungsgebiet sind zu verkabeln.

2.2 EINFRIEDIGUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5)

Bergseits der Straße sind Stützmauern mit max. 1,0 m Höhe zulässig. Einfriedigungen gegen öffentliche Verkehrsflächen hin sind als lebende Hecken ggf. in Verbindung mit zurückgesetztem Draht- und Holzzaun auf höchstens 0,3 m hohem Sockel zulässig. Maximale Höhe 1,0 m. Betonpfosten sind nicht zulässig.

3. BAUGESTALTERISCHE HINWEISE

- 3.1 Die Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb der Gebäudegruppen (Terrassenhäuser) sollte aufeinander abgestimmt werden auch in Bezug auf Material, Farbe und Detail. Sammelheizung und Sammelantenne sind anzustreben.
- 3.2 Alle Flächen, die nicht bebaut sind, soweit sie nicht als Gehweg, Hoffläche oder Stellplatz befestigt sind, sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

4. ALLGEMEINE HINWEISE

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden, ist § 21 Denkmalschutzgesetz zu beachten.

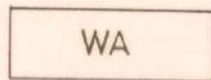
ZEICHENERKLÄRUNG

WA	II
0,4	0,8
o	-
SD 25°-35°	

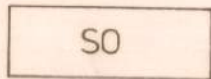
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	_____
Dachform und Dachneigung	



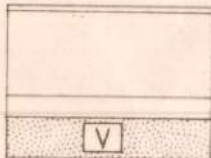
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. / BBauG)



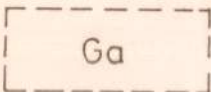
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



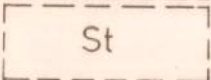
Sondergebiet (§ 11 BauNVO)



Schrammbord)
 Fahrbahn)
 Gehweg) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 Verkehrsgrün)



Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BBauG)



Stellplätze



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Überbaubare Grundstücksfläche

0,4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,8

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II

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

SD 25°-35°

Satteldach - Dachneigung



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

o

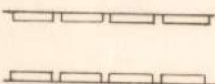
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



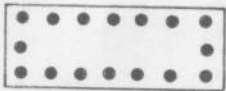
Stellung der baulichen Anlage - Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



Teilgebiet



Mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)



Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)



Erhaltung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)



GENEHMIGT:
BÖBLINGEN- 19. FEB. 1986
BAURECHTSAMT
haus

Kreis: Böblingen
Stadt: Weil der Stadt

11

Bebauungsplan - Änderung

Heinrichsberg/Steinhöwelstr.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BBauG) | ..23.07.1985. |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BBauG) | ..08.08.1985. |
| 3. Bürgerbeteiligung (§ 2 a BBauG) | ..10.09.1985. |
| 3.1 Darlegung mündlich | |
| 3.2 Erörterung vom 11.09.1985 bis | ..20.09.1985. |
| 4. Auslegungsbeschuß (§ 2a Abs. 6 BBauG) | ..15.10.1985. |
| 5. Bekanntmachung der Auslegung | ..24.10.1985. |
| 6. Öffentliche Auslegung (§ 2 a Abs. 6 BBauG)
vom 04.11.1985 bis | ..09.12.1985. |
| 7. Beschluß über Bedenken und Anregungen
(§ 2 a Abs. 6 BBauG) | 17. DEZ. 1985 |
| 8. Satzungsbeschuß (§ 10 BBauG) | 17. DEZ. 1985 |
| 9. Genehmigung durch das LRA Böblingen
(§ 11 BBauG) Erlaß Nr. 40-621.41 | 19. FEB. 1986 |
| 10. Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung
sowie Inkrafttreten (§ 12 BBauG) | 13. 3. 86 |
| 11. Öffentliche Auslegung | ab 13. 3. 86 |

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am 17. DEZ. 1985 als Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt!

Weil der Stadt, den 19. DEZ. 1985



Muobloch
Bürgermeister

Begründung zur Bebauungsplanänderung
"Heinrichsberg/Steinhöwelstraße" im
Stadtteil Weil der Stadt

1. jetziger Bestand

im bestehenden Altenheim leben 43 alte Bewohner; zwischen Hail-Brodbegkinweg und der Straße am Heinrichsberg ist ein Grundstück für Altenwohnungen ausgewiesen. Der bestehende Baumbestand ist gepflegt, besonders schöne erhaltenswerte Bäume stehen entlang der Steinhöwelstraße. Im Osten gehen die Bäume des angrenzenden Waldes in das Grundstück über.

2. neue Planung

an der Ecke Steinhöwelstraße - Straße am Heinrichsberg sollen Altenwohnungen errichtet werden, wobei das ausgewiesene Grundstück erweitert werden muß. Dabei ist es notwendig, den Hail-Brodbegkinweg zu verlegen und über eine Treppenanlage an der Straße am Heinrichsberg anzuschließen.

Vorgesehen sind im EG 4 Einzimmerwohnungen als Mietwohnungen und 3 Zweizimmerwohnungen als Eigentumswohnungen

im 1. OG 4 Einzimmerwohnungen u. 3 Zweizimmerwohnungen als Mietwohnungen 3 Zweizimmerwohnungen als Eigentumswohnungen
im 2. OG 4 Einzimmerwohnungen u. 3 Zweizimmerwohnungen, so daß bei den Mietwohnungen 24 Bewohner und bei den Eigentumswohnungen 12 Bewohner also insgesamt 36 Bewohner vorgesehen sind.

In der nordöstlichen Grundstücksfläche hinter dem bestehenden Altenheim soll ein Pflegeheim-Neubau entstehen mit
im EG 2 Einbettzimmer und 3 Doppelzimmer
im 1. OG 8 Einbettzimmer und 3 Doppelzimmer
insgesamt 24 Personen.

Dazu kommen die notwendigen Nebenräume wie Schwesterndienstzimmer, Personalaufenthaltsräume, Arztzimmer, Isolierzimmer, Fäkalspülraum, Bäder, Aufenthaltsraum und Speiseraum. Daran anschließend mit gedecktem Zugang ein Fest- und Gottesdienstraum mit ca. 70 qm Größe.

Im bestehenden Altenheim werden im

EG 6 Einzelzimmer u. 3 Doppelzimmer

im 1. OG 6 Einzelzimmer u. 3 Doppelzimmer

= insgesamt 24 Betten zu Pflegeheimzimmern umgebaut.

Im Altenheim verbleiben demnach

im EG 10 Einzelzimmer

im 1. OG 7 Einzelzimmer, so daß im Endausbau 17 Altenheimbewohner Platz finden. Diese Altenheimzimmer werden im Zuge der Umbaumaßnahme modernisiert.

Das Altenzentrum hat im Endausbau 63 Betten zuzüglich 36 Bewohner bei den Altenwohnungen = insgesamt 99 Bewohner.

Bei den Umbaumaßnahmen werden unterirdisch im Anschluß an die Küche Küchennebenräume gebaut, hinzu kommen im Sockelgeschoß nach Süden Therapieräume.

Die jetzt bestehenden Schwesterwohn- und schlafräume bleiben erhalten. Zusätzlich eingebaut wird im Neubau ein Bettenaufzug.

An Einstellplätzen sind vorgesehen
für die Altenwohnungen 24 : 3 = 8 Einstellplätze
für Altenzentrum 63 : 8 = 8 Einstellplätze
für Personal 6 Einstellplätze

insgesamt 22 Einstellplätze
angeordnet für die Altenwohnungen entlang den Straßen, für das
Altenzentrum im Innenhof entlang der Zufahrtstraße.

3. Grünanlage

durch den Geometer wurden alle auf dem Grundstück befindlichen Bäume eingemessen und höhenmäßig festgehalten. Der im M 1:100 vergrößerte Plan zeigt bei den eingezeichneten neuen Baukörpern, daß in den Baumbestand nur unwesentlich eingegriffen wird. Dies gilt besonders für die markanten Bäume entlang der Steinhöwelstraße.

Für den Bau des Pflegeheimes müssen einige Waldbäume gerodet werden, der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt knapp 20 Meter. Der in der Abstandszone befindliche Wald soll dahingehend aus- gelichtet werden, daß einzelne erhaltenswerte Baumgruppen ent- stehen.

4. Technik

die Heizung für die Altenmietwohnungen ist eine zentrale Warm- wasserheizung mit Gas beheizt. Die Alteneigentumswohnungen er- halten für jede Wohnung getrennt Gasthermenheizungen. Der Neubau Pflegeheim wird an die bestehende Heizung im Altbau angeschlossen. Die Abwasseranschlüsse sind gesichert, bei den Altenwohnungen in die umgebenden Straßen, beim Neubau Pflegeheim in das bestehende Abwassernetz des Altbaus.

5. Erschließung

die Erschließung der Altenwohnungen erfolgt an der Kreuzung Steinhöwelstraße - Straße am Heinrichsberg. Das Altenzentrum wird erschlossen über die schon jetzt bestehende Zufahrtstraße im Osten auf dem Grundstück. Erwogen wird, daß die Küchenanlieferung und die übrige Ver- und Entsorgung des Alten- zentrums über die Wendepalte an der Straße am Heinrichsberg erfolgt.

6. Materialien

die neuen Gebäude werden sich in der Wandbehandlung und Dach- deckung dem bestehenden Gebäude anpassen. So werden die Wände verputzt sein, die Dächer erhalten als Sattel- oder Pultdächer Ziegeleindeckung.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend dem besonderen Nutzungszwecke wurden die Teilgebiete 5a und 5c als Sondergebiet im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt, da sich diese Teilgebiete aufgrund ihrer Festsetzung als Altenheim und Pflegeheim wesentlich von den Gebietstypen der §§ 2 - 9 Baunutzungsverordnung unterscheiden.

In dem Teilgebiet 5b sollen die Altenwohnungen errichtet werden. Da diese sich von der allgemeinen Zweckbestimmung des Wohnens nicht wesentlich unterscheiden, wurde eine Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung vorgenommen.

Die Einschränkung, wonach in diesem Teilgebiet nur "Altenwohnungen" zulässig sind, erfolgte auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Ziff. 8 Bundesbaugesetz, wonach einzelne Flächen ausgewiesen werden können, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

Hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in einer Entfernung von rd. 260 m bzw. max. 310 m zum Altenheim eine Bushaltestelle im Bereich der Leonberger Str. / Sägeweg.

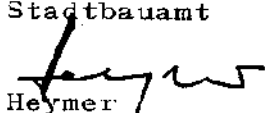
Zum Bahnhof ist zwar die Wegstrecke mit rd. 1040 bzw. 1090 m ungleich länger, doch kann diese Strecke notfalls über die vorgenannte Busverbindung überwunden werden. Darüberhinaus beteiligt sich die Stadt Weil der Stadt bei dem geplanten Nahverkehrskonzept des Landkreises Böblingen, nach dem in den verkehrsschwachen Zeiten sogen. Ruftaxis oder Rufbusse - die endgültige Form steht noch nicht fest - zum Einsatz kommen sollen.

Stuttgart, den 17. 9. 1985

Arch.-Büro Fiedler Aichele

Weil der Stadt, den 23. 9. 1985/28. 10.1985

Stadtbauamt


Heymer