

# AUSF. BMA - BÜROEXEMPLAR

Stadt: Weil der Stadt <sup>1a</sup>

Kreis: Böblingen

Gemkg: Hausen



GENEHMIGT:  
BÖBLINGEN-D 7. NOV. 1980  
BAURECHTSAMT

## Bebauungsplan

### „Halden/Höhenstraße“

#### VERFAHRENSVERMERKE

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BBauG) .....  | 17.10.1978 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BBauG) .....                                     | 23.11.1978 |
| 3. Bürgerbeteiligung (§ 2 a BBauG)   |            |
| 3.1 Darlegung schriftlich/ <del>mündlich</del> .....                                       | 20.12.79   |
| 3.2 Erörterung vom <u>07.01.80</u> bis .....   | 30.01.80   |
| 4. Auslegungsbeschuß (§ 2 a Abs. 6 BBauG) .....  | 29.04.80   |
| 5. Bekanntmachung der Auslegung .....  | 08.05.80   |
| 6. Öffentliche Auslegung (§ 2 a Abs. 6 BBauG)<br>vom <u>19.05.80</u> bis .....             | 23.06.80   |
| 7. Beschluß über Bedenken und Anregungen<br>(§ 2 a Abs. 6 BBauG) .....                     | 08.07.80   |
| 8. Satzungsbeschuß (§ 10 BBauG) .....  | 08.07.80   |
| 9. Genehmigung durch das LRA Böblingen<br>(§ 11 BBauG) Erlaß Nr. <u>40-612.20</u> .....    | 07.11.1980 |
| 10. Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung<br>sowie Inkrafttreten (§ 12 BBauG) ..... | 20.11.1980 |
| 11. Öffentliche Auslegung .....  | 20.11.1980 |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz i.d.F.v.6.7.79, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 20.9.1977, die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 12.2.1980 sowie die weiterführenden Verordnungen und Erlasse.

Die durch die Zeichnung, Farbe und Schrift im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden durch die nachfolgenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG)

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 1.1 Reines Wohngebiet (WR) § 3 Baunutzungsverordnung

Die in § 3 Abs. 3 genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO). Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 3 Abs. 4 BauNVO). Lage der Wohnungen im Erdgeschoß und darüber.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z) § 18 BauNVO als Höchstgrenze

I

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

0,3

2.3 Geschößflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

0,45

#### 3. BAUWEISE

3.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
nach Planeintrag nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.3 Die Stellung der Hauptgebäude und Firstrichtung wird zwingend entsprechend dem Planeintrag festgelegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

3.4 Für die Bebauung mit einem Wohngebäude wird eine Bauplatzgröße von mindestens 5,0 ar vorgeschrieben. (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BBauG).

3.5 Mit Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m, gemessen von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Für jedes Wohngebäude mit höchstens einer Wohnung ist Abstellmöglichkeit für mindestens 2 PKW zu schaffen. (Garage oder Stellplatz). Für eine zusätzliche Wohnung (Einliegerwohnung) ist mindestens ein weiterer Stellplatz anzulegen und zur Verfügung zu stellen.

##### 3.6 Nebenanlagen

Pergolen und Gartenhofmauern mit einer max. Höhe von 1,8 m und zusammenhängend nicht länger als max. 9 m sind zulässig, wobei eine der Seitenwände eine Länge von 5,0 m nicht überschreiten darf. Sie sind im baulichen Zusammenhang mit den Wohngebäuden zu errichten. Pergolen werden nach den Bestimmungen der LBO beurteilt.

#### 4. AUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN

Abgrabungen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zur Gewinnung von Wohnungen oder Aufenthaltsräumen im Untergeschoß sind nicht zulässig.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. DACHFORM

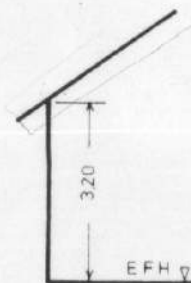
- a) Satteldach
- b) Dacheinschnitte sind zugelassen
- c) Dachaufbauten sind nicht zulässig

### 2. DACHNEIGUNG

Dachneigung der Wohngebäude 25 - 35 Grad

### 3. GEBÄUDEHÖHE

Maximal 3,20 m, gemessen von O.K. EFH bis Schnitt der Außenwand mit Unterkante Dachhaut. (s. Zeichnung)  
Die Firsthöhe darf gemessen von Oberkante EFH bis OK First (Einschl. Dacheindeckung) 7,00 m nicht überschreiten.



### 4. ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE

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

### 5. EINFRIEDIGUNGEN

Entlang öffentlicher Straßen sind max. 1,0 m hohe offene Einfriedigungen in Form von Holzzäunen oder Hecken - gegebenenfalls mit zurückgesetztem Knüpfdrahtzaun - zulässig.



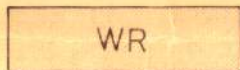
Die Grundstücke können zur öffentlichen Verkehrsfläche nur mit Rabattenplatten bis max. 0,15 m Höhe abgegrenzt werden. Stützmauern oder Einfriedigungsmauern oder U-Steine und dergleichen sind nicht zulässig. Vom öffentlichen Feldweg ist ein Abstand mit einer Einfriedigung von mindestens 0,50 m einzuhalten.

6. DACHEINDECKUNG

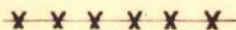
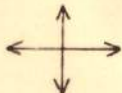
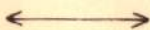
Zur Wahrung des ländlichen Gebietscharakters werden Dacheindeckungen und Verkleidungen in schwarzem Material nicht zugelassen!

7. Strom-, Beleuchtungs- und Fernmeldekabel sind unterirdisch zu verlegen.

ZEICHENERKLÄRUNG



0,3



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BBauG)
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse Ein Vollgeschoss als Höchstgrenze	(§ 18 BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ	(§ 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl GFZ	(§ 20 BauNVO)
offene Bauweise, nur Einzelhäuser	(§ 22 (2) BauNVO)
Baugrenze	(§ 23 (3) BauNVO)
Öffentliche Verkehrsfläche	(§ 9 (1) 11 BBauG)
Sicherheitsstreifen	
Fahrbahn	
Gehweg	
Firstrichtung (bindend)	
Versorgungsflächen	(§ 9 (1) 12 BBauG)
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung	

NUTZUNGSSCHABLONE

WR	Ⓛ
0,3	Ⓞ,45
—	⚡

SD 25° - 35°

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
—	Bauweise

Dachneigung

Begründung/Erläuterung  
zum Bebauungsplan "Halden/Höhenstraße" im  
Stadtteil Hausen

Für das bestehende Neubaugebiet "Halden" im Stadtteil Hausen sieht der Flächennutzungsplanentwurf für die Gesamtstadt Weil der Stadt eine geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche im Bereich zwischen der Höhenstraße und der Mittelfeldstraße vor. Die einbezogenen Grundstücke mit einem gesamten Flächeninhalt von ca. 1,1 ha ermöglichen nach Abzug der notwendigen öffentlichen Flächen mit ca. 1 760 qm die Erstellung von ca. 16 Wohneinheiten.

Zur Sicherung der erforderlichen öffentlichen Flächen wird die Stadt von dem ihr zustehenden Recht des Flächenabzuges Gebrauch machen.

Das Plangebiet wird abgegrenzt im Norden von der Parz. 1455 einschließlich, im Westen von der Höhenstraße, im Süden von den bebauten Grundstücken entlang der Mittelfeldstraße und im Osten erstreckt sich die zu überplanende Fläche auf ca. 1/2 der einbezogenen Grundstücke. Hierdurch ergibt sich eine harmonische Abrundung der Bebauung gegenüber den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Entsprechend dem landschaftlichen Charakter und der bereits bestehenden Bebauung in der Umgebung ist eine 1 - 1 1/2 geschossige Bauweise vorgesehen. Es sollen in erster Linie Einfamilienhäuser als Einzelgebäude mit möglichst nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen werden.

Im Hinblick auf energieeinsparende Maßnahmen sollen Satteldächer mit Dachneigungen zugelassen werden, die eine Montage von Sonnenkollektoren ermöglichen.

Aufgrund der ruhigen Lage bietet sich eine Einstufung als "Reines Wohngebiet" (WR) i.S. der BauNVO an, so daß auch höhere Ansprüche an einer guten Wohnqualität erfüllbar sind.

Die Erschließung der geplanten Erweiterung ist an den bestehenden Straßen, Kanal- und Wassersystemen möglich.

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich und werden voraussichtlich im Rahmen einer freiwilligen Umlegung erfolgen.

Aufgrund der kurzen Erschließungsstraßen ist die Anordnung von Wendeplatten nicht erforderlich, da ausreichend Wendenmöglichkeit in den Straßeneinmündungen besteht.

Auf die zusätzliche Ausweisung von Kinderspielflächen konnte verzichtet werden, da hier aufgrund der großzügigen Einzelhausbebauung ausreichende Freiflächen auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung steht.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung werden ca. 313 000.-- DM betragen.

Diese teilen sich auf in

Kanal	ca.	81 000.-- DM
Wasser	ca.	38 000.-- DM
Straßen, einschl. Gehweg, Beleuchtung und Entwässerung	ca.	158 000.-- DM
z.Zt. gültige MwSt. 13 %	ca.	36 000.-- DM

Weil der Stadt, den 21.4.1980

gez. Heymer