

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

WEILER II C

Grundlage dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz i.d.F. v. 6.7.1979, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977, 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 + BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Baunutzungsverordnung.
Die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 4 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 - 20 BauNVO)

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z) § 18 BauNVO
als Höchstgrenze - nach Planeintrag -
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) §§ 17 + 19 BauNVO - nach Planeintrag -
- 2.3 Geschosflächenzahl (GFZ) §§ 17 + 20 BauNVO - nach Planeintrag -

3. BAUWEISE

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG + § 12 BauNVO)

Mit Garagen ist im Einfahrtbereich ein Stauraum von mindestens 4,5 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

5. NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

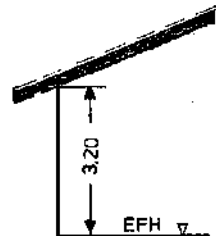
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHFORM (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

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

2. HÖHENENTWICKLUNG DER GEBÄUDE (§ 111 Abs. 1 Ziff. 8 LBO)

2.1 Gebäudehöhe max. 3,20 m gemessen von D.K.EFH bis Schnitt der Außenwand mit der U.K.Dachhaut (entsprechend nebenstehender Darstellung)



2.2 Im Teilbereich II (Terrassenhäuser) sind die Schnitte A-A, B-B und C-C maßgebend. Die Gebäude sind als Terrassenhäuser zu erstellen, d.h., die einzelnen Geschosse sind talseitig beginnend in aufsteigender Folge der Hangneigung entsprechend zurückzustaffeln - gegen die Horizontale in einem Winkel zwischen 20° und 25° entsprechend den Schnitten A-A, B-B und C-C.

3. EINFRIEDIGUNGEN (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)

Einfriedigungen sind als Hecken oder als Holzscherenzäune bis 0,80 m Höhe auszubilden. Sockel werden bis max. 0,30 m Höhe zugelassen.

4. FREILEITUNGEN (§ 111 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

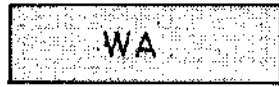
Strom-, Beleuchtungs- und Fernmeldekabel sind unterirdisch zu verlegen.

C. HINWEISE

1. AUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN

Der seitherige Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

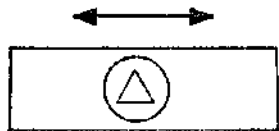


I+IU

0,4



o



Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches (§ 9 (7) BBauG)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als
Höchstgrenze
z.B. ein Vollgeschoß und ein als
Vollgeschoß anrechenbares Untergeschoß (§ 18 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ
z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl GFZ
z.B. 0,6 (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Öffentliche Verkehrsfläche
Gesamtbreite - ohne Aufteilung (§ 9 (1) 11 BBauG)

Gehweg

Fahrbahn

Sicherheitsstreifen

Feuertrichtung (bindend)

Versorgungsflächen (Umformerstation) (§ 9 (1) 12 BBauG)

Abgrenzung unterschiedlicher Art und
Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	I+IU
0,4	0,4
—	o

DN 20°-30°

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
—	Bauweise

Dachneigung

AUSE. LA BÖBLINGEN

Stadt: Weil der Stadt

Kreis: Böblingen

Gemkg.: Schafhausen



GENEHMIGT:

Datum: 25. JAN. 1982

BAURECHTSAMT

Bebauungsplan

„Weiler II C“

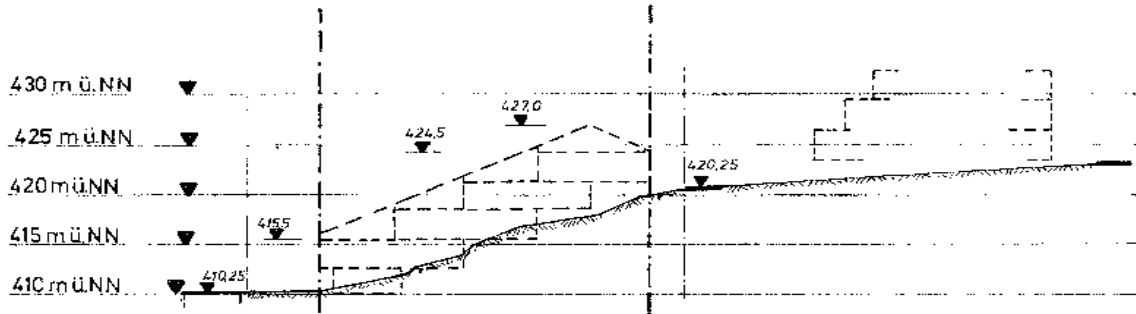
VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|-----------|-------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BBauG) | | 9. 3. 1973 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BBauG) | | 17. 3. 1973 |
| 3. Bürgerbeteiligung (§ 2 a BBauG) | | |
| 3.1 Darlegung schriftlich/ mündlich | | 20.11. 1980 |
| 3.2 Erörterung vom ... 24.11.1980 | bis | 8.12. 1980 |
| 4. Auslegungsbeschluss (§ 2 a Abs. 6 BBauG) | | 27. 1. 1981 |
| 5. Bekanntmachung der Auslegung | | 5. 2. 1981 |
| 6. Öffentliche Auslegung (§ 2 a Abs. 6 BBauG) | | |
| vom ... 16.2.1981 | bis | 23. 3. 1981 |
| 7. Beschluss über Bedenken und Anregungen
(§ 2 a Abs. 6 BBauG) | | 7. 4. 1981 |
| 8. Satzungsbeschluss (§ 10 BBauG) | | 7. 4. 1981 |
| 9. Genehmigung durch das LRA Böblingen
(§ 11 BBauG) Erlaß Nr. 40-612.20 | vom | 25.1.82 |
| 10. Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung
sowie Inkrafttreten (§ 12 BBauG) | | 11. 2. 82 |
| 11. Öffentliche Auslegung | ab | |

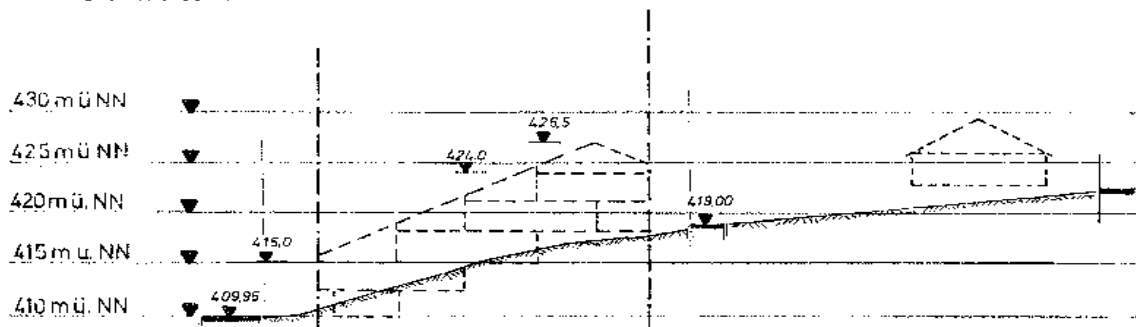
Schnitte

M1:500/500

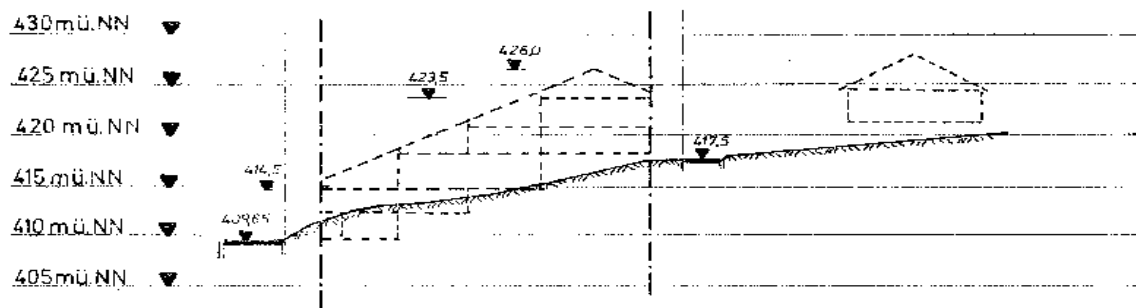
Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C



Begründung/Erläuterung zum Bebauungsplan
"Weiler II Teilbereich C" im Stadtteil Schafhausen

Der gesamte Bebauungsplan "Weiler II", bestehend aus seinen Teilbereichen A, B + C entspricht der Ausweisung des Flächennutzungsplanentwurfes für die Gesamtstadt Weil der Stadt.

Der Teilbereich A wurde mit Erlaß des Landratsamtes Böblingen vom 22.9.1975 genehmigt.

Der Teilbereich B wurde zurückgestellt, da zum damaligen Zeitpunkt die endgültige Straßenführung und Linksabbiegespur in die "Magstadter-Straße" planerisch noch nicht abgeschlossen war. Gleichzeitig ergaben sich noch Schwierigkeiten hinsichtlich der endgültigen Abgrenzung des Geltungsbereiches und der geplanten Umlegung.

Der Teilbereich C umfaßt nur eine Fläche von ca. 1,1 ha und sollte gemeinsam mit dem Teil B Rechtskraft erlangen.

Nachdem in der planerischen Grundkonzeption keine Änderungen beabsichtigt waren, wurden hier bereits Baugesuche im Vorgriff auf die Rechtskraft dieses Teilgebietes gem. § 33 Bundesbaugesetz genehmigt. Der Teilbereich C ist daher inzwischen bis auf zwei Baulücken vollständig überbaut.

Aufgrund der vorgegebenen Geländesituation wurde eine eingeschossige Bauweise mit einem als Vollgeschoß anrechenbaren Untergeschoß zugelassen. Bedingt durch die starke Hanglage östlich des Kalkofenweges ist hier eine terrassierte Bauweise vorgesehen und ausgeführt.

Entsprechend der umgebenden Bebauung wurde auch für den Teilbereich C eine Einstufung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne der Bau-nutzungsverordnung vorgenommen.

Die Erschließung des Teilbereiches C erfolgt über die bestehenden Systeme.

Bodenordnende Maßnahmen wurden noch von der damals selbständigen Gemeinde Schafhausen durchgeführt.

Im Teilbereich C wurden keine Kinderspielflächen ausgewiesen, da diese bereits im Teilbereich A für das gesamte Baugebiet vorgesehen und inzwischen auch ausgeführt sind.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung aller drei Teilgebiet A,B und C werden ca. 1 550 000.-- DM betragen. (Ohne Linksabbiegespur).

Diese teilen sich entsprechend flächenmäßig auf die einzelnen Teilbereiche auf.

Aufgestellt:

Weil der Stadt, den 13.11.1980



(Heymer)