

STADT WEIL DER STADT  
KREIS BÖBLINGEN

# BEBAUUNGSPLAN BLAMMERBERG

LAGEPLAN M=1:500



## ENTWURF UND AUSARBEITUNG

<b>KILPPER + PARTNER</b> ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER SRL 7000 STUTTGART 1 WIELANDSTRASSE 14 T 0711 / 65 10 86 / 87	30.4.1975 We	
	9.10.1975	
	27.9.1976/20.10.1976	PROJEKT NR. ▼
		<b>7304</b>

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG:  
INGENIEURBÜRO RUFF U. WELLER  
7251 FRIOLZHEIM  
TALSTRASSE 5

# T E X T T E I L

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:  
das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341),  
die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1233),  
die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21) und  
die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352) sowie  
die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.
- B. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche genehmigten Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.
- C. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BaunVO)**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) BaunVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (4) BaunVO).
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9, 10, 11 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BaunVO).
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Bei Zahl der Vollgeschosse = Z + IS gilt: Die Gebäude können mit einem als Vollgeschosß anzurechnenden Staffeldachgeschosß errichtet werden (§ 18 BaunVO i.V. mit § 2 (8) 1. LBO).  
Im übrigen sind Staffeldachgeschosse nur im Rahmen der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig.
- 2.2 Bei Zahl der Vollgeschosse = Z + IU gilt: Die Gebäude können mit einem als Vollgeschosß anzurechnenden Untergeschosß errichtet werden (§ 18 BaunVO i.V. mit § 2 (8) 2. LBO).
- 2.3 Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen (§ 21 a (2) BaunVO).
- 2.4 In den Gebieten WA 2 und WA 3 kann die zulässige Geschosßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch höchstens um GFZ 0,2 (§ 21 a (5) BaunVO).
- 3. Bauweise (§ 22 (4) BaunVO)**
- Als abweichende Bauweisen werden festgesetzt:
- a 1 Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 70 m, sonst im Sinne der offenen Bauweise.
- a 2 Soweit die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschritten wird, ist Grenzbau an einer Grundstücksgrenze zulässig; an den übrigen Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände nach der LBO einzuhalten.  
Wird nicht auf die Grenze gebaut, so sind die Grenzabstände nach der LBO einzuhalten.
- 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) a, b) BBauG)**
- Die Einzeichnung der Hausgrundrisse im Lageplan gilt als unverbindlicher Bebauungsvorschlag; für die Richtung der Gebäudeaußenseiten ist jedoch diese Einzeichnung verbindlich.  
Bei geneigten Dächern ist die eingetragene Firstrichtung verbindlich.  
Bei Reihenhäusern sind im Grundriß langgestreckte, gerade Baukörper nicht zulässig; eine versetzte, reich gegliederte Anordnung in Anlehnung an die Einzeichnung im Lageplan ist vorzunehmen.
- 5. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten;  
Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 1. e) und 12. BBauG)**
- Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen und unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Ausnahmen nach § 31 (1) BBauG: Im Baugenehmigungsverfahren können weitere notwendige Flächen zugelassen werden.
- 6. Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 2. BBauG)**
- Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung von mehr als 60 cm Höhe, gemessen über der Fahrbahn, freizuhalten.
- 7. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 (1) 9. BBauG)**
- Fahrbahn- und Gehwegbegrenzungssteine, Treppenwangen und Stützmauern einschließlich deren Fundamente sowie diejenigen Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden.  
Soweit durch die Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, gilt daher ein, die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinien) begleitender, 2 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen.  
Anstelle der Straßenböschungen können die Eigentümer der Baugrundstücke auf ihre Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen werden und die nicht höher als 1,50 m sein dürfen.
- 8. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 11. BBauG)**
- 8.1 Die im Lageplan mit gr bezeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet und sind wie öffentliche Gehwege anzulegen. Soweit diese Gehwegflächen innerhalb von Grünflächen geführt werden, ist eine lagemäßige Verschiebung dieser Gehwegflächen und eine andere Gliederung der Grünflächen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen zugelassen.
- 8.2 Die im Lageplan mit lr bezeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger belastet nach Maßgabe der technischen Bestimmungen.
- 9. Anpflanzen von Blumen und Sträuchern (§ 9 (1) 15. BBauG)**
- Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 16. BBauG)**
- Der Grün- und Freiflächenplan des Büros Klipper + Partner vom 9.10.1975 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (LBO)

### 1. Bebauungsform (§ 111 (1) 1. LBO)

#### Gebäudehöhen (§ 111 (1) 8. LBO)

In den Bereichen WA 5,6,7 und WR 1,2,6,10 sind die Gebäude terrassenartig am Hang anzuordnen und in der Höhe zu staffeln; einheitliche ungegliederte Baukörper mit gleichbleibender Höhe sind nicht zulässig. Die Einzeichnungen in den Systemlinien, die dort festgelegten Höhenbegrenzungslinien sind jedoch verbindliche Höchstwerte und dürfen nicht durch Bauteile überschritten werden, ausgenommen Bauteile von geneigten Dächern im Rahmen der sonstigen Festsetzungen.

### 2. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 111 (1) 1. LBO)

#### 2.1 Dachform 1 (DF 1): Zulässig sind:

- Flachdächer (Dachneigung 0 Grad) mit allseits horizontal umlaufender Traufe.
- Pult- oder Satteldächer mit Firstrichtung senkrecht zur Hauptbaukörperichtung. Firsthöhe höchstens 7,00 m über der Fußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses (siehe Systemschnitte).
- Flachdächer in Kombination mit Pult- oder Satteldächern mit Firstrichtung parallel zur Hauptbaukörperichtung. Firsthöhe höchstens 7,00 m über der Fußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses (siehe Systemschnitte).

Die Dachaufsätze sind zu gliedern: Firstlänge höchstens 10 m, Grundfläche der Dachgeschosse höchstens 50% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses.

Bei freistehenden Garagen oder bei Garagen, die nicht in das geneigte Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, ist das Flachdach zwingend vorgeschrieben.

#### Dachform 2 (DF 2): Zulässig sind:

Flachdächer (Dachneigung 0 Grad) oder Flachdächer in Kombination mit zurückgesetzten Pultdächern.

Die zulässige Dachneigung des Pultdaches beträgt 20-25 Grad; auf der gegenüberliegenden Seite können Dachschrägen zugelassen werden, jedoch nicht flacher als 65 Grad. Firsthöhe höchstens 7,00 m über der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe, Kniestockhöhe höchstens 1,00 m (siehe Systemschnitte).

Bei freistehenden Garagen oder bei Garagen, die nicht in das geneigte Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, ist das Flachdach zwingend vorgeschrieben.

#### Dachform 3 (DF 3): Zulässig sind:

Flachdächer (Dachneigung 0 Grad) oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad. Kniestöcke und Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Firsthöhe höchstens 7,00 m über der Fußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses (siehe Systemschnitte).

Ausnahmen nach § 31 (1) BBauG: Im Baugenehmigungsverfahren können auch andere Dachformen zugelassen werden, wenn sie hausgruppenweise aufeinander abgestimmt sind und wenn die Firsthöhe höchstens 7,00 m über der Fußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses liegt.

Bei freistehenden Garagen oder bei Garagen, die nicht in das geneigte Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, ist das Flachdach zwingend vorgeschrieben.

#### 2.2 Die Dachdeckung ist in gedeckten, mittleren bis dunklen Farbtönen auszuführen. Beim Flachdach ist das Kiesschüttdach vorgeschrieben; eine Bepflanzung wird empfohlen.

### 3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 (1) 1. LBO)

Als Material für die Außenseiten der Gebäude ist ausschließlich Sichtbeton ohne Farbbehandlung sowie ausschließlich Waschbeton nicht zulässig.

Für Brüstungs- oder Gesimselemente sind Holz- oder holzähnliche Baustoffe zu bevorzugen.

Die Brüstungen der Wohnterrassen und Balkone sind - wenigstens zur Talseite hin - durch geeignete Maßnahmen (z.B. Pflanztrübe) so auszubilden, daß eine Dauerbelastung möglich ist.

Im übrigen unterliegt die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen einer städtebaulich-gestalterischen Oberleitung.

### 4. Hörfunk- und Fernsehantennen (§ 111 (1) 1. LBO)

Auf einem Gebäude ist jeweils nur eine Hörfunk- oder Fernsehantenne zulässig.

Ist der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich, so sind Außenantennen unzulässig.

### 5. Freileitungen (§ 111 (1) 4. LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### 6. Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 111 (1) 6. LBO)

Diese Festsetzungen sind im Grün- und Freizeitanlagenplan des Büros Kilpper + Partner vom 9.10.1975 zeichnerisch und mit ergänzendem Text dargestellt.

Die Gestaltung dieser Flächen und Anlagen unterliegt einer städtebaulich-gestalterischen Oberleitung.

### 7. Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen (§ 111 (2) 3. LBO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen feste und flüssige Brennstoffe zur Wärmeerzeugung für Heizung, Klimatisierung oder Brauchwarmwasserbereitung nicht verbrannt werden.

Ausgenommen sind Gemeinschafts(block)heizwerke (Heizzentralen) in einem Verbund von mindestens 25 Wohneinheiten.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG)

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einer 20 kV - Freileitung durchquert. Sobald die Voraussetzungen von seiten der Erschließung vorliegen, wird diese oberirdische Leitung (evtl. auch abschnittsweise) abgebaut und außerhalb der überbaubaren Flächen unterirdisch verlegt. Bis zum Abbau sind sämtliche Bauanträge und Bauvorlagen, die den Schutzstreifen der noch vorhandenen Freileitung berühren, der EVS zur Stellungnahme vorzulegen und deren Vorschriften für die bauliche und sonstige Nutzung zu beachten (Auflage der IVS).
2. Im Bereich der Grünflächen G1, G2 und G3 (Parkanlagen, Sport- und Spielplätze) ist zur Abführung eines Eventual-Hochwassers eine offene Entwässerungsmulde mit mind. 1,5 qm nutzbarem Querschnitt freizuhalten (Auflage des Wasservirtschaftsamtes).
3. Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (siehe Planeintrag) liegen im Wasserschutzgebiet (Schutzzone III). Die entsprechenden Vorschriften, insbesondere die Vorschriften über die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten, sind einzuhalten.

# ZEICHENERKLÄRUNG

WR5

REINE WOHNGEBIETE MIT GEBIETSNUMMER

WA7

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE MIT GEBIETSNUMMER

IV

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)

VmHB

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) MIT WECHSELGESCHOSSEN

D  
S  
U

DACHGESCHOSS  
STAFFELDACHGESCHOSS } ALS VOLLGESCHOSS ANZURECHNEN  
UNTERGESCHOSS

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

0,7

GESCHOSSFLÄCHENZAHL



ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (ART UND MASS)



ABGRENZUNGEN SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

o

OFFENE BAUWEISE



OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



OFFENE BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

a

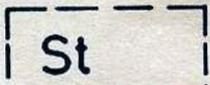
ABWEICHENDE BAUWEISE



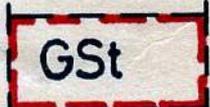
BAUGRENZEN



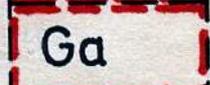
FIRSTRICHTUNGEN



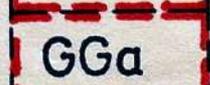
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE



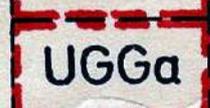
FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE



FLÄCHEN FÜR GARAGEN



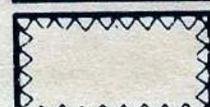
FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN



FLÄCHEN FÜR UNTERIRDISCHE GEMEINSCHAFTSGARAGEN



BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF (KINDERGARTEN)



VON DER REBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE (SICHTFELDER)

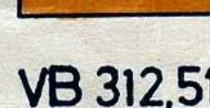


ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (FAHRBAHNEN UND GEHWEGE)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (PARKPLÄTZE)



HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN



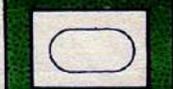
ZUFAHRTSVERBOT (EIN- UND AUSFAHRT)



VERSORGUNGSFLÄCHEN (UMFORMERSTATION)



GRÜNFLÄCHEN (PARKANLAGEN)



GRÜNFLÄCHEN (SPORTPLÄTZE)



GRÜNFLÄCHEN (SPIELPLÄTZE)



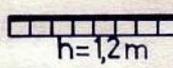
GRÜNFLÄCHEN ( VERKEHRSGRÜN, BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGEN)



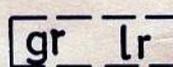
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN



FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN (STRASSENBÜSCHUNGEN)



STÜTZMAUERN (BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGEN) MIT ANGABE DER FREIEN STANDHÖHE



MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN gr - GEHRECHT lr - LEITUNGSRECHT



KINDERSPIELPLATZ



MÜLLSTANDPLATZ

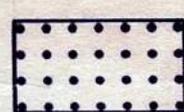


WAGENWASCHPLATZ



HEIZWERK

STANDORTVORSCHLÄGE FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN



FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT



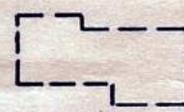
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

DF 1

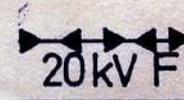
DACHFORM 1 (SIEHE TEXT)



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (UNVERBINDLICH)



HAUSGRUNDRISSE (UNVERBINDLICHER BEBAUUNGSVORSCHLAG)



ELEKTRISCHE FREILEITUNG (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)



WASSERSCHUTZGEBIET (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)

# VERFAHRENSVERMERKE

	Bebauungsplan	Grünordn. Plan
		Höhenbegr. Plan
1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BBauG)	30. 5. 72/ 18. 12. 74	.....
2. Auslegungsbeschluß (§ 2 Abs. 6 BBauG)	16. 12. 75	16. 12. 75
3. Bekanntmachung der Auslegung	16. 1. 76	23. 1. 76
4. öffentliche Auslegung (§ 2 Abs. 6 BBauG)	vom 26. 1. 76 - bis 26. 2. 76	2. 2. 76 - 2. 3. 76
5. Beschluß über Bedenken und Anregungen (§ 2 Abs. 6 BBauG)	6. 12. 76	6. 12. 76
6. Satzungsbeschluß (§ 10 BBauG)	6. 12. 76	6. 12. 76
7. Genehmigung durch LA Böblingen (§ 11 BBauG) Erlaß Nr. 4000.02	03. 5. 1977	03. 5. 77
8. Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung sowie Inkrafttreten (§ 12 BBauG)	13. 5. 1977	13. 5. 1977
9. öffentliche Auslegung	ab 13. 5. 1977	.....