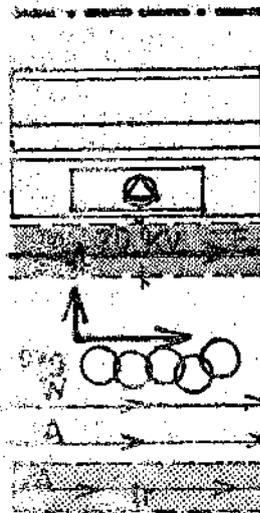
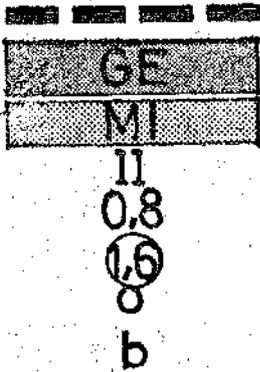


# STADT WEIL DER STADT - HAUSEN BEBAUUNGSPLAN BRUNNENSTEIG - HALDEN III

## VERFAHRENSVERMERKE

Kartographische Darstellung des Zustandes	Vermessungsamt Leonberg Vergrößerung aus der Flurkarte
Planungsrecht und Herstellung	Dipl.-Ing. Gerhard Weber Freier Architekt 7 Stuttgart 1, Grillparzerweg 6, T. 292928
ergänzt 27.6.74.	14.12.1972 ..... geä: 21.3.1973 (Unterschrift) gea: 26.3.1973
Aufstellungsbeschuß § 2 (1) BBauG	Stadt Weil der Stadt am 17.2.73
Auslegungsbeschuß § 2 (6) BBauG	am 26.3.73
Bekanntmachung der Auslegung Öffentliche Auslegung § 2 (6) BBauG	am 30.3.73 vom 9.4.73 bis 17.5.73
Beschuß über Bedenken und Anregungen § 2 (6) BBauG	am 4.3.74
Satzungsbeschuß	am 4.3.74 ..... (Unterschrift)
Genehmigung § 11 BBauG	am 7.11.74
Erlass der Genehmigungsbehörde Nr. 4 000.00 - 612.21/B	am 7.11.74 ..... (Unterschrift)
Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung sowie Inkrafttreten § 12 BBauG	Stadt Weil der Stadt am 22.11.74
Öffentliche Auslegung § 12 BBauG	ab vom 22.11.74 bis ..... ..... (Unterschrift)

# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G



- Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches des Bebauungsplanes (§ 9 (5) BBauG)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Besondere Bauweise: offen, je-  
doch ohne Längenbeschränkung (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 3 BBauG)
- Sicherheitsstreifen
- Fahrbahn
- Gehweg
- Umformerstation (§ 9 (1) 5 BBauG)
- Schutzstreifen für 20 KV-Freileitung
- Gebäudestellung
- Pflanzzwang für Busch- und Baumgruppen  
min. 3 m breit (§ 9 (1) 15 BBauG)
- Wasserleitung
- Abwasserkanal
- Leitungsrecht (§ 9 (1) 11 BBauG)

## LEITUNGSRECHTSCHABLONE



GE	II
0,8	1,6

Teil-  
gebiet

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	
Dachform	

b  
FLACHDACH

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz vom 24.6.1960, die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 26.11.68, gültig ab 1.1.1969 und die Landesbauordnung vom 20.6.1972, gültig ab 1.7.1972 sowie die weiterführenden Verordnungen und Erlasse.  
Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden durch die nachfolgenden planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen ergänzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)

##### Teilgebiete 1 und 2

##### Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 (3), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentl. Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise werden zugelassen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### Teilgebiet 3

##### Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

(3) Die in § 6 (3) genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen.  
(§ 1 (5) BauNVO)

#### 1.2 WISZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 17 BauNVO)

Nach Planeintrag.

#### 1.3 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Nach Planeintrag.

#### 1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1 b + e BBauG)

Die Stellung der Gebäude ist durch Bauflächen innerhalb der Baugrenze und durch Richtungspfeile für die Gebäudestellung festgelegt. Garageneinfahrten müssen 5,0 m von den öffentl. Verkehrsflächen zurückgesetzt werden.

#### 1.5 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 (1) 9 BBauG)

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind vom Angrenzer auf der Baulandfläche zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschung bleibt dem Eigentümer unbenommen.

#### 1.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 15 BBauG)

Der im Bebauungsplan eingetragene Pflanzstreifen ist mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (min. 3m)

### 2. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 110 LBO)

#### 2.1 DACHEINRICHTUNG (§ 110 (1) 1 LBO)

Dächer werden als Flachdach, als waagrechte Reihung von Dachungselementen (Sheds u.ä.) oder ausnahmsweise mit einer Dachneigung von 10° zugelassen.

### 3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

#### Energie-Versorgung Schwaben, Bad Teinach

Der im Plan eingetragene Schutzstreifen der 20 KV-Leitung ist von Bebauung freizuhalten, ausnahmsweise können nicht begehbbare Gebäude (Garagen etc.) bis max. 3 m Höhe erstellt werden.

## ERHEBUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

### Ergänzende Bepflanzungsvorschriften zu 1.6

Es sind bodenständige Bäume und Sträucher - wie Bergahorn, Eberesche, Lärche, Rainbuche, Liguster, Hartweige, Wildrosen, Weißdorn, Schneebeere - auf mind. 3,0 m Breite anzupflanzen, zu erhalten und ggfs. nachzupflanzen.

Bei den kleineren Pflanzen 1 - 1,5 Stück pro qm,  
bei den größeren Pflanzen 1 - 3 Stück pro qm,  
im Durchschnitt 2 Pflanzen pro qm.

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN BRUNNENSTEIG - HALDEN III, WEIL DER STADT HAUSEN

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten des Stadtteiles Hausen am Hang zum Tal der Würm, von vielen Seiten aus gut sichtbar.

Ein großer Teil der Fläche ist schon nach nicht qualifizierten Plänen mit Industrie- und Gewerbebetrieben, aber auch mit Wohngebäuden bebaut. Um das Gebiet einer planungsrechtlichen Ordnung zuzuführen und um die Brunnenstrasse ausbauen zu können, mußte ein genehmigungsreifer Plan ausgearbeitet werden.

Es ist Gewerbegebiet ausgewiesen mit einer Höchstausnutzung nach Baunutzungsverordnung, jedoch aus landschaftlichen Gründen mit Höhenbeschränkung auf 2 Geschosse = max. 8,0 m im Durchschnitt. Als Übergang vom Gewerbegebiet zu dem sich im Norden anschliessenden bebauten Wohngebiet ist ein Mischgebiet vorgesehen.

Wegen der Überschwemmungsgefahr durch die Würm und aus landschaftlichen Gründen wird das Bebauungsplangebiet nicht weiter nach Süden erweitert. Daher ist zum Schutz des Landschaftsbildes, um die nach Größe und Gestaltung sehr unterschiedlichen Baukörper von der Talaue der Würm abzugrenzen, ein Pflanzstreifen als Abschluß des Bebauungsplangebietes vorgeschrieben.

Bodenordnende Maßnahmen.

Für die restliche Bebauung des Gebietes ist Ankauf oder Grenzregelungen erforderlich.

Kosten.

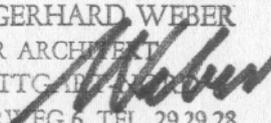
Der Stadt entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Die Herstellung der Erschliessungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	Gesamtkosten	DM 210 000.--
Zuschüsse	- DM	.....
Erschliessungsbeiträge	- DM	<u>.....</u>
Gemeindeanteil	DM	.....
Wert bestehender Anlagen:		
Kanal	DM	20 000.--
Wasserversorgungsanlagen	DM	14 200.--

Eventuell notwendig werdende Entwässerungsleitungen für Industriebetriebe sind nicht enthalten.

Aufgestellt: Stuttgart, den 15.12.1972.

DIPL.-ING. GERHARD WEBER  
FREIER ARCHITECT  
7000 STUTTGART  
GRILLPARZERWEG 6, TEL. 29 29 28



Stadt Weil der Stadt

## B E G R Ü N D U N G

### ZUM BEBAUUNGSPLAN BRUNNENSTEIG - HALDEN III, IM STADTTEIL HAUSEN

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten des Stadtteiles Hausen am Hang zum Tal der Würm.

Ein großer Teil der Fläche ist schon nach nicht qualifizierten Plänen mit Gewerbebetrieben und Wohngebäuden bebaut. Um das Gebiet einer planungsrechtlichen Ordnung zuzuführen und um die Brunnenstraße ausbauen zu können, mußte ein genehmigungsreifer Plan ausgearbeitet werden.

Es ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen mit einer Höchstaussnutzung nach der Baunutzungsverordnung, jedoch aus landschaftlichen Gründen mit Höhenbeschränkung auf 2 Geschosse = max. 8,0 m im Durchschnitt. Als Übergang vom Gewerbegebiet zu dem sich im Norden anschließenden bebauten Wohngebiet ist ein Mischgebiet vorgesehen.

Wegen der Überschwemmungsgefahr durch die Würm und aus landschaftlichen Gründen wird das Bebauungsplangebiet nicht weiter nach Süden erweitert. Daher ist zum Schutz des Landschaftsbildes, um die nach Größe und Gestaltung sehr unterschiedlichen Baukörper von der Talauflage der Würm abzugrenzen, ein Pflanzstreifen als Abschluß des Bebauungsplangebietes vorgeschrieben.

Für die restliche Bebauung des Gebietes ist Ankauf oder Grenzregelungen erforderlich.

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung werden der Stadt Gesamtkosten in Höhe von ca. DM 210.000,-- entstehen.

Der Wert der bereits bestehenden Anlagen kann wie folgt beziffert werden:

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| a) Kanal                    | DM 20.000,-- |
| b) Wasserversorgungsanlagen | DM 14.200,-- |

Eventuell notwendig werdende Entwässerungsleitungen für Industriebetriebe sind nicht enthalten.