

"Bebauungsplan Dohlenäcker IV"

Vorbemerkung: Alle bestehenden Baugrenzen werden durch diesen Plan außer Kraft gesetzt:

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO) 1.12 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21 BauNVO):

	bei Z	GRZ	GFZ
R Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	II (I+0)	C,4	0,6

1.13 Ausnahmen

im Sinne von Abs.3 u.4 des § 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs.4 LBO)

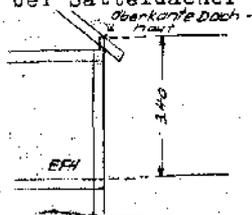
entsprechend den Einschriften im Plan

1.2 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe b BBauG)

Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet, jedoch Winkelbau zugelassen, wenn nur ein untergeordneter Gebäudeteil rechtwinkelig zur Firstrichtung verläuft.

2.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen bei Satteldächern



(§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

maximal 3,40m gemessen von O.K. EFH bis Höhe des Schnittes der Außenwand mit Dachhaut. (siehe Zeichnung) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens der Gebäude wird im Einzelfall in der Baugenehmigung festgelegt. Die Zufahrten zu den Gehwegen auf den talseitig gelegenen Grundstücken müssen mit mind.3% Gefälle von der Straße weg angelegt werden. Die Höhe des Garagenfußbodens wird in der Baugenehmigung festgelegt. Satteldach oder Walmdach mit 20 - 28° Dachneigung, mit Ausnahme der 4 Gebäude westlich der Landhausstraße welche mit Flachdach zu versehen sind. Zulässig sind außerdem Dächer mit versetzten Pultdachflächen, wobei die tiefliegende Pultdachfläche mit einer Neigung ab 10° ausgeführt werden darf. Für Geb. Friedrich-Hartmann-Str. 2B Satteldach mit 35° Dachneigung. Garagen sind mit Flachdach zu versehen, sofern sie nicht mit dem Hausdach verbunden werden.

2.5 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

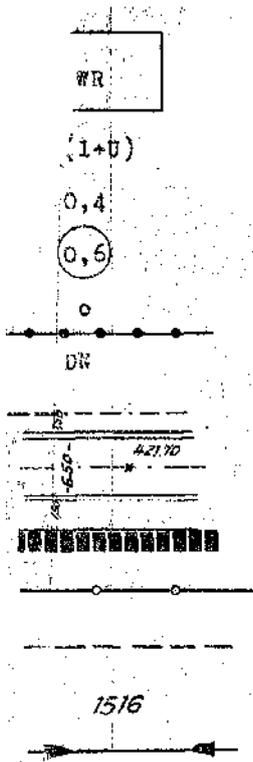
Für Dachdeckungen ist braun bis schwarzgetöntes Material zu verwenden.

4 Einriedigungen an den Straßenseiten (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Ausführung der Mauern nur in gestocktem Beton oder in rauher Schalung zulässig. Max.Höhe bezogen auf Gehweghöhe:  
bergseitig 1,20m  
talseitig 0,40m

3)

Abschlüsse für Strom, Telefon u. Straßenbeleuchtung sind zu verkabeln. Für die einzelnen Gebäude sind Gemeindefunkantennen vorgeschrieben.



Zeichenerklärung

- = Reines Wohngebiet (§ 5 BauNVO)
- = Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)
- = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- = Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- = offene Bauweise
- = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- = Dachneigung
- = Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- = Verkehrsfläche mit Höhenlage (§ 9 Abs.1 Nr.3 u+4 BBauG)
- = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- = Flurstücksgrenzen
- = vorgesehene Flurstücksgrenzen
- = Flurstückshummern
- = elektrische Freileitung 15 KV

Verfahrensvermerke

Als Entwurf gemäß § 2 Abs.6 BBauG ausgelegt vom . . . . . bis . . . . .

Auslegung bekannt gemacht am . . . . .

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 10.05.1971

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom 20.4.72 . . . . mit Erlaß vom 20.4.72.Nr.

Ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom 28.04.72 . . . . bis -- VI/641.21

Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am 28.04.1972 . .

Merklingen, den

1. In Gebäuden, die mit einer **einseitig einfachen Holzzugmaße** oder **hochrechteckige Holzzugmaße mit einer Höhe von maximal 2,20 m** versehen sind, sind **Stallplatten** zugelassen. *Beschl. v. 10.5.1976*

# G e m e i n d e M e r k l i n g e n

## Begründung zum Bebauungsplan

### D o h l e n ä c k e r

#### 1. Allgemeines

Die Fläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 3,1 ha und ist eine Erweiterung des bereits bestehenden und zum größten Teil bebauten Baugebietes Dohlenäcker. Die Begrenzungen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Plangebiet schließt sich am südlichen Ortsrand an das schon bestehende Baugebiet an und liegt innerhalb der Grenzen des von der Bauleitplanberatungsstelle beim Regierungspräsidium Nordwürttemberg ausgearbeiteten Flächennutzungsplan. Es ist als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan selber wurde nach Fühlungnahme mit dem Kreisbauamt Leonberg aufgestellt.

Die Aufstellung dieses qualifizierten Bebauungsplanes ist erforderlich, um den Bauwünschen nachzukommen und damit die Bebauung planerisch und baurechtlich geordnet wird.

#### 2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gesamtfläche des Baugebietes wurde umgelegt und unter den vorherigen Besitzern wieder aufgeteilt. Aufgrund des Flächenabzuges ergaben sich für die Gemeinde 8 Plätze, die von ihr an weitere Bauwillige veräußert werden.

### 3. Kosten

Durch die Umlegung entstanden keine nennenswerten Kosten.

Die Grundstücke entlang der Friedrich-Hartmann-Straße können in den dort bereits bestehenden Kanal entwässert werden.

Die Kosten für das Verlegen der Wasserleitungs- und weiteren Kanalisationsstrecken werden einschließlich Materialaufwand bei etwa 238.000 DM liegen. Die Gemeinde erhebt hierfür satzungsgemäße Beiträge, die weitgehend kostendeckend sind.

An den Kosten, die durch den Ausbau der Straßen und Gehwege entstehen werden, beteiligt sich die Gemeinde mit einem Anteil von 10 %. Der Rest ist von den Grundstückseigentümern selbst aufzubringen.

Die Finanzierung der auf die Gemeinde entfallenden Beträge soll im aOH erfolgen, um ein zinsgünstiges Erschließungsdarlehen zu erhalten.