

AUSF. F. BMA

# Bebauungsplan

## „Fronäcker“

### VERFAHRENSVERMERKE

- |                                                                                      |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BBauG)                                            | 24. 10. 1977   |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BBauG)                                     | 10. 11. 1977   |
| 3. Bürgerbeteiligung (§ 2a BBauG)                                                    |                |
| 3.1 Darlegung <del>schriftlich</del> /mündlich                                       | 7. 12. 1978    |
| 3.2 Erörterung vom <u>8. 12. 1978</u> bis                                            | 23. 12. 1978   |
| 4. Auslegungsbeschuß (§ 2a Abs. 6 BBauG)                                             | 27. 1. 1981    |
| 5. Bekanntmachung der Auslegung                                                      | 5. 2. 1981     |
| 6. Öffentliche Auslegung (§ 2 a Abs. 6 BBauG)<br>vom <u>16. 2. 1981</u> bis          | 23. 3. 1981    |
| 7. Beschluß über Bedenken und Anregungen<br>(§ 2 a Abs. 6 BBauG)                     | 7. 4. 1981     |
| 8. Satzungsbeschuß (§ 10 BBauG)                                                      | 7. 4. 1981     |
| 9. Genehmigung durch das LRA Bföblingen<br>(§ 11 BBauG) Erlaß Nr. <u>40-612.20</u>   | 9. 9. 1981     |
| 10. Bekanntmachung der Genehmigung und<br>Auslegung sowie Inkrafttreten (§ 12 BBauG) | 8. 10. 1981    |
| 11. Öffentliche Auslegung                                                            | ab 8. 10. 1981 |

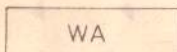


**GENEHMIGT:**  
AMT 09. SEP. 1981  
**BAURECHTSAMT**

ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Grundstück für Gemeinbedarf - Kirche - (§ 9 (1) 5 BBauG)

I

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

SD

Satteldach

0,35

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

0,5

Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

o

offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)



offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser



offene Bauweise, nur Einzelhäuser



Baugrenze (§ 23 (2))



Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BBauG)

Gehweg

Fahrbahn

Sicherheitsstreifen



Firstrichtung (bindend)



Flächen für Garagen

387,22

Festgelegte Erdgeschoßfußbodenhöhe



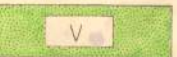
Versorgungsflächen (Umformerstation) (§ 9 (1) 12 BBauG)



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



Leitungsrecht (Kanal) (§ 9 (1) 21 BBauG)



Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2) 3 BBauG)



Kinderspielplatz (§ 9 (1) 15 BBauG)



Hauptleitung für Abwasser vorhanden



Hauptleitung für Abwasser geplant

NUTZUNGSSCHABLONE

|      |     |
|------|-----|
| WA   | I   |
| 0,35 | 0,5 |
| —    | o   |

SD 25° - 35°

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Art der Nutzung  | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl     |
| —                | Bauweise               |

Dachform/Dachneigung



Teilgebiet

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz i.d.F.v.6.7.79, 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 Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).  
Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.  
(§ 4 Abs. 4 BauNVO).

Lage der Wohnungen im Erdgeschoß und darüber.

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

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

I

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) § 17 + 19 BauNVO

0,35

2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 + 19 BauNVO

0,5

- Kirche -

2.4 Zahl der Vollgeschosse (Z) § 18 BauNVO  
mit Höhenbegrenzung  
(jeweile gem. v. EFH)

II

Firsthöhe

max. 17,00 m

Traufhöhe

max. 7,00 m

2.5 Grundflächenzahl (GRZ) § 17 + 19 BauNVO

0,2

2.6 Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 + 19 BauNVO

0,4



### 3. BAUWEISE

3.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

*J. Ad. Torru Heymann*

### 4. GARAGEN

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

Mit Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Im Teilgebiet I sind die Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den ausgewiesenen Garagenschemen zulässig.

### 5. NEBENANLAGEN

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Gartenhofmauern mit einer max. Höhe von 1,5 m und zusammenhängend nicht länger als max. 9,0 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.

Landratsamt  
Böblingen

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. DACHFORM (§ 111 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)

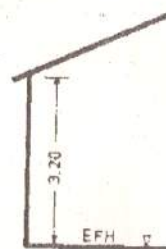
- a) Dacheinschnitte sind zugelassen
- b) Dachaufbauten sind nicht zulässig

#### 2. HÖHENENTWICKLUNG DER GEBÄUDE (§ 111 Abs. 1 Ziffer 5 LBO)

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

2.2 Für die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) gelten die Einschriebe im Bebauungsplan

2.3 Gebäudehöhe der Kirche: max. 17 m, gemessen von festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First  
Traufhöhe max. 7,0 m, ebenfalls gemessen von festgelegter EFH.



*Dieser Text (ohne handschr. Änderung i. Ziff. 2.3 entspricht der Genehmigungsfassung beim LRA Böblingen!*

#### 3. EINFRIEDIGUNGEN (§ 111 Abs. 1 Ziffer 6 LBO)

Entlang öffentlicher Straßen sind maximal 1,0 m hohe offene Einfriedigungen in Form von Holzzäunen möglich oder als Hecken mit gegebenenfalls zurückgesetztem Knüpfdrahtzaun, zulässig. Einfriedigungsmauern werden bis max. 0,50 m Höhe zugelassen. In Verbindung mit einem Zaun darf die Gesamthöhe von 1,0 m jedoch nicht überschritten werden.

An der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze sind zusätzliche Maschendrahtzäune bis max. 1,0 m Höhe als offene Einfriedigung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

#### 4. FREILEITUNGEN (§ 111 Abs. 1 Ziffer 4 LBO)

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

#### 5. DACHEINDECKUNG (§ 111 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)

Zur Wahrung des ländlichen Gebietscharakters werden Dach- und Wandverkleidungen von Wänden und Gesimsen in schwarzem Material nicht zulässig.

## C. HINWEISE

### 1. GARAGEN

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.

### 2. AUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 2.1 Das gesamte Baugebiet mit Ausnahme der Fläche für die Landwirtschaft (Gärtnerei) muß aufgrund der besonderen Gegebenheiten, die aus der Entwässerung - Kanalisation bzw. Regenrückhaltebecken - entstehen, flächig aufgefüllt werden. Die Höhe dieser Auffüllungen ergibt sich aus der zwingenden Lage dieser Entwässerungseinrichtungen auf der Ostseite des Baugebietes im Bereich des Feldweges Nr. 173.
- 2.2 Die Gebäude sind so hoch anzufüllen, daß die sichtbare Sockelhöhe max. 1,20 m beträgt.  
Ausnahmen: Garageneinfahrten von der östlichen Erschließungsstraße (verlängerte Bleichstraße).
- 2.3 Abgrabungen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
- 2.4 Entlang der Grenze zur Gärtnerei (Fläche für die Landwirtschaft) dürfen, bezogen auf das natürliche Gelände, Stützmauern oder Auffüllungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m erfolgen.

Weil der Stadt, den 15.4.1980

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt  
und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Ing. Büro Volles + Schädel  
7252 Weil der Stadt 1  
Josef-Anton-Gall-Straße 21

Stadtbauamt Weil der Stadt

Bebauungsplan "Fronäcker"

im Stadtteil Merklingen

- Begründung / Erläuterung -

Die grundsätzliche Überlegung zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewand "Fronäcker" im Stadtteil Merklingen stammt noch aus dem Jahr 1965. Dies wurde in den jeweiligen Flächennutzungsplanentwürfen bis zum heutigen Tage fortgeschrieben.

Der Planungsbereich umfaßt ca. 2,7 ha.  
Nach dem vorliegenden Entwurf können ca. 29 Wohnhäuser errichtet werden.

Bei der Überplanung des Gebietes - insbesondere hinsichtlich der Entsorgung - war auf die bereits vorhandenen und künftig notwendigen Erschließungsanlagen Rücksicht zu nehmen. Aufgrund der ungünstigen Höhenlage des Abwasserhauptsammlers zur Kläranlage im Stadtteil Hausen, der unter anderem auch künftig Teilflächen des Neubaugebietes Häugern/Wanne entwässern soll, ist eine generelle, flächige Auffüllung des gesamten Baugebietes von 1,00 - 1,20 m erforderlich. (s. Regelquerschnitt v. 25. 3. 80).

Diese Auffüllung kann entweder vor Baubeginn generell durchgeführt werden, oder aber in Form einer teilweisen Grundauffüllung, die nach Abschluß der einzelnen Baumaßnahmen auf die endgültige Höhe zu ergänzen wäre. Dies ermöglicht unter anderem auch die Hauseingänge weitgehend ebenerdig zu gestalten. Gleichzeitig wird jedoch ausgeschlossen, daß Einliegerwohnungen oder Aufenthaltsräume im Untergeschoß eingerichtet werden. Diese sind gegebenenfalls in den ausbaubaren Dachräumen vorzusehen.

Das weitere Kriterium war, möglichst viele der neu zu schaffenden Bauplätze durch die Wohnstraße zu erfassen. Dies konnte durch die Verlängerung der Bleichstraße in das neue Wohnbaugebiet optimal gelöst werden.

Die bestehende gärtnerische Fläche wurde, da hier noch auf längere Zeit mit einer gärtnerischen Nutzung zu rechnen ist, als Sondergebiet "Gärtnerei" in der Gesamtplanung mit aufgenommen. Die Festsetzung wird so gewählt, daß hier keine Wohnhäuser, sondern allenfalls nur Gebäude oder Gebäudeteile für die gärtnerische Sondernutzung zugelassen werden können.

Die bereits bestehende Sonderbaufläche der apostolische Kirchengemeinde wurde entsprechend ausgewiesen.

b.w.

Im übrigen wurde darauf Wert gelegt, das Wohngebiet, welches aufgrund der umgebenden Bebauung als "allgem. Wohngebiet" (WA) bezeichnet werden mußte, gehobeneren Wohnansprüchen anzupassen.

Aus diesem Grunde sollen auch nicht alle Ausnahmen, die üblicherweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden.

Vorgesehen sind Einzelgebäude mit max. 2 Wohnungen.

Für die Hauptwohnung sollen mind. 2 PKW-Stellplätze und für eine etwaige Einliegerwohnung 1 PKW-Stellplatz angelegt werden.

Im südöstlichen Bereich ist auf dem Gelände eines geplanten erdüberdeckten Regenüberlaufbeckens der für das Wohngebiet erforderliche Kinderspielplatz nachgewiesen.

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich und werden in Form einer freiwilligen Umlegung erfolgen.

Weil der Stadt, den 15. 4. 1980

gez. Heymer