

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz vom 23.6.1960, die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968, gültig ab 1.1.1969 und die Landesbauordnung vom 6.4.1964 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:

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

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

Teilgebiete 1, 2, 2 a und 3

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

(1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude.

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

Teilgebiete 1 a, 2 b, 2 c und 4

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die unter § 4 (3) genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen.
(§ 1 (4) BauNVO)

Teilgebiet 5

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

(2) Festsetzung der Nutzung als Altenheim

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 - 20 BauNVO)

Teilgebiet 1 und 1 a

Zahl der Vollgeschosse II = I + I U

Grundflächenzahl GRZ = 0,4

Geschoßflächenzahl GFZ = 0,5

Teilgebiet 2, 2 a und 2 b

Grundflächenzahl GRZ = 0,4

Geschoßflächenzahl GFZ = 0,9

Teilgebiet 3 und 2 c

Zahl der Vollgeschosse III = I + I U

Grundflächenzahl GRZ = 0,4

Geschoßflächenzahl GFZ = 0,5

Teilgebiet 4

Zahl der Vollgeschosse I

Grundflächenzahl GRZ = 0,3

Geschoßflächenzahl GFZ = 0,3

Teilgebiet 5

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) II

Grundflächenzahl GRZ = 0,4

Geschoßflächenzahl GFZ = 0,3

1.3 BAUWEISE

(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1 b und eBBauG)

Die Lage der Gebäude ist durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung bestimmt. Für die Stellung der Gebäude sind die eingezeichnete Firstrichtung und die Richtungspfeile für die Richtung der Hauptgebäudeaußenwände bindend.

Garagen sind mind. 5,0 m von der Schwachhinterkante zurückzusetzen.

1.5 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Als Nebenanlagen werden Gartenhofmauern und Pergolen, Kinderspielflächen, Mülltonnenschränke, Wäschetrocknungs- und Teppichklopfgeräte zugelassen.

1.6 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN

(§ 9 (1) 8 und 16 BBauG)

Die im Plan bezeichneten Bäume an der Steinbühlstraße sowie die bestehenden Baumgruppen und Niedergehölze im nordöstlichen Teil der Parzellen 2501/1, 2501/2, 2501/3, 2501/4, 2501/5 und die Parzelle 2501/6 sind zu erhalten.

1.7 AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 (1) 9 und 15 BBauG)

Entlang der Leonberger Straße wird ein Lärmschutzwall aufgeschüttet. Neigung straßenseits ca. 1/1,5, grundstückseits 1:3. Die Nutzung der Wallfläche ist mit Ausnahme des Pflanzgebietes nicht eingeschränkt.

2. BAUORDNUNGSBEDINGTE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

2.1 GEBÄUDEHÖHE, DACHFORM UND AUßERE GESTALTUNG

(§ 111 (1) 1 LBO)

Die Gebäude in Teilgebiet 2, 2 a und 2 b sind in ihrer äußeren Gestaltung als Terrassenhäuser zu erstellen, d.h. die einzelnen Geschosse sind talseitig beginnend in aufsteigender Folge der Hangneigung entsprechend zurückgestaffeln - gegen die Horizontale in einem Winkel zwischen 15° und 30° . Für das Teilgebiet 2 a gilt ein Winkel von 70° ab dem 2. Vollgeschoß. Dachteile, die nicht als Terrasse ausgebildet oder bepflanzt sind, sollen mit Kies bedeckt werden. Bergseitig darf die Höhe der Gebäude von der Straßenoberkante Am Heinrichsberg bis zur Oberkante Traufgesims nicht mehr als max. 3,2 m betragen.

Teilgebiet 1 und 1 a

Dachneigung:

Westlich der Panoramastraße 30° und 40° ,
zwischen Panoramastraße und Straße Am Heinrichsberg 20° .

Teilgebiet 2, 2 a, 2 b, 2 c und 3

Flachdach

Teilgebiet 4

Dachneigung: 15° - 20° Sattel- oder Walmdach

Teilgebiet 5

Dachneigung 30°

Dachdeckung bei geneigten Dächern dunkles Material, Dachaufbauten sind nicht zulässig. Flachdächer sollen mit Kies bedeckt werden.

Garagen sind mit Flachdach oder in baulichem Zusammenhang mit Wohngebäuden unter einer Dachfläche zugelassen.

Alle Leitungen im Planungsgebiet sind zu verkabeln.

2.2 EINFRIEDIGUNGEN

(§ 111 (1) 4 LBO)

Bergseits der Straße sind Stützmauern mit max. 1,0 m Höhe zulässig. Einfriedigungen gegen öffentliche Verkehrsflächen hin sind - soweit gewünscht - als lebende Hecken ggf. in Verbindung mit zurückgesetztem Draht- und Holzzaun auf höchstens 0,3 m hohem Sockel zulässig. Maximale Höhe 1,0 m. Betonpfosten sind nicht zulässig.

3. BAUGESTALTERISCHE HINWEISE

3.1 Die Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb der Gebäudegruppen (Terrassenhäuser) sollte aufeinander abgestimmt werden auch in Bezug auf Material, Farbe und Detail.
Sammelheizung und Sammelantenne sind anzustreben.

3.2 Alle Flächen, die nicht bebaut sind, soweit sie nicht als Gehweg, Hoffläche oder Stellplatz befestigt sind, sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Schemaschnitte mit Angaben über die Ausbildung des Lärmschutzwalles gegen die B 295.
2. Stellungnahme der Landesanstalt für Arbeitsschutz + Immissionsschutz Karlsruhe vom 29.3.1972 mit empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen wie: Belüftungsmöglichkeit der Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite des Hauses, keine leichten Außenwände, kein Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke, Abschirmung der Freisitzplätze.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (5) BBauG)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)



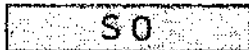
Grenze sonstiger Festsetzungen (§ 16 (4) BauNVO)



Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO)

II = I + IU

Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

1 Vollgeschosß und 1 als Vollgeschosß anzurechnendes Sockelgeschosß (Untergeschosß); bergseitig 1-, talseitig 2 Geschosse

0,4

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

0,9

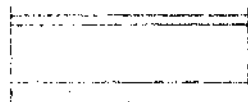
Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

o

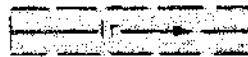
Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



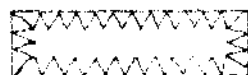
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Öffentliche Verkehrsfläche
Sicherheitsstreifen
Fahrbahn
Gehweg (§ 9 (1) 3 BBauG)



Leitungsrecht (§ 9 (1) 11 BBauG)



Sichtflächen:
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. (§ 9 (4) BBauG)



Ortsetter vorhanden (§ 9 (4) BBauG)



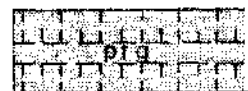
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2) 3 und § 9 (1) 3 BBauG und § 1 (4) BFernStrG)



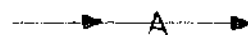
Baum, der zu erhalten ist (§ 9 (1) 8 und 16 BBauG)



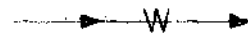
Bäume und Niedergebüs, die zu erhalten und ggf. nachzupflanzen sind. (§ 9 (1) 8 und 16 BBauG)



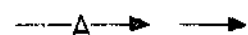
Lärmschutzwall mit Pflanzgebot (§ 9 (1) 9 und 15 BBauG)



Bestehender Abwasserkanal



Bestehende Wasserleitung



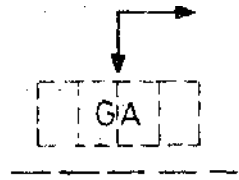
Geplanter Abwasserkanal



Geplante Wasserleitung



Firstrichtung, bindend (§ 9 (1) 1 b BBauG)



3

NUTZUNGSSCHABLONE

WR	II
0,4	0,9
o	

30°



S



Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 b BBauG)

Vorschlag für Garagenstandort

Parzellengrenze (Vorschlag)

Teilgebiet

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dauweise	

Dachform - Dachneigung

Umformerstation (§ 9 (1) 5 BBauG)

Gebiet, in dem Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Anschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrtsverbot)

Bebauungsplan

„Heinrichsberg“



GENEHMIGT
 AM 7. DEZ. 1977
 BAURECHTSAMT

Kartographische Darstellung des Zustandes
 Höhenaufnahmen

Vermessungsamt Leonberg
 mit Ergänzungen durch die Arbeitsgemeinschaft Bauleitplanung
 Ingenieurbüro Dipl.-Ing. A. Ruff und
 Dipl.-Ing. P. Weller

Städtebauliche Planung und Darstellung

Arbeitsgemeinschaft Bauleitplanung
 Architekt: Dipl.-Ing. Gerhard Weber
 Ingenieure: Dipl.-Ing. A. Ruff und
 Dipl.-Ing. P. Weller
 7 Stuttgart 1, Grillparzerweg 6
 7251 Frielzheim, Talstraße 5

30.11.1971 gez. Weber

geändert:

Weil der Stadt, den
 Stadtbauamt

20. 9. 1976 *... i. A. Siebold*

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BBauG) 27. 9. 76
- 2. Auslegungsbeschuß (§ 2 Abs. 6 BBauG) 27. 9. 76
- 3. Bekanntmachung der Auslegung 14. 10. 76
- 4. Öffentliche Auslegung vom 25. 10. 76
 (§ 2 Abs. 6 BBauG) bis 25. 11. 76
- 5. Beschluß über Bedenken und Anregungen (§ 2 Abs. 6 BBauG) 31. 5. 77
- 6. Satzungsbeschuß (§ 10 BBauG) 31. 5. 77
- 7. Genehmigung durch LA BÖBLINGEN (§ 11 BBauG) Erlaß Nr. 4000.02 7. 12. 77
- 8. Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung sowie Inkrafttreten (§ 12 BBauG) 22. 12. 77
- 9. Öffentliche Auslegung ab 22. 12. 77

STADT WEIL DER STADT
KREIS BÖBLINGEN

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "HEINRICHSBERG/STEINHÖWELSTRASSE"

Inhalt:

- I. Allgemeines
- II. Bodenordnende Maßnahmen
- III. Kosten

I. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet liegt im Osten der Stadt an einem für Wohnbebauung vorzüglich geeigneten Süd-Westhang mit einer schönen Aussicht nach Westen auf die Altstadt und nach Süden in die freie Landschaft.

Das Gebiet ist begrenzt im Süden durch die Bundesstraße B 295 - die nach dem Bau einer Umgehungsstraße nur noch Zubringer in Richtung Stuttgart sein wird -, im Westen und Norden durch schon bebaute Grundstücke und im Osten durch ein Wäldchen, das die Bebauung Weil der Stadt zu landwirtschaftlich genutzten Flächen abgrenzt.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt ca. 4,4 ha und ist im Flächennutzungsplanentwurf als Wohngebiet ausgewiesen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

1. Das östlich der Stadt am Heinrichsberg liegende größere bereits bebaute Gebiet muß dringend mit einem zweiten Straßenanschluß mit der Stadt und dem überörtlichen Straßennetz verbunden werden.
2. Bereits bebaute Grundstücke im Planungsgebiet müssen öffentlich erschlossen und die Bebauung planerisch und baurechtlich festgelegt werden.
3. Die Stadt möchte dem Wunsch der Grundbesitzer entsprechen, die ihre nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Parzellen bebauen wollen.
4. Zudem möchte die Stadt ermöglichen, daß beim bestehenden Altersheim benötigte Altenwohnungen errichtet werden können.

Der Bebauungsplan vom 29.7.1969 mußte in wesentlichen Punkten abgeändert werden, so daß der Plan vollkommen neu aufgestellt wurde. Diese Punkte sind:

1. Neufestsetzung der Parzellengrenzen durch das Umlegungsverfahren.
2. Abänderung des Straßenanschlusses an die Leonberger Straße.
3. Verzicht auf die Grünanlage nördlich des Altersheimes und Ausweisung eines Kinderspielplatzes zwischen Verlängerung Steinhöwelstraße und Böschung Leonberger Straße.
4. Die Nutzung auf den Parzellen 2501/4 und 2501/5 wurde auf GRZ = 0,4 und GFZ = 0,9 erhöht, (Terrassenhausbebauung).
5. Das Gebiet zwischen Steinhöwelstraße und Leonberger Straße (Bundesstraße) wurde als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Gleichzeitig sind entsprechend dem Gutachten der Landesanstalt für Arbeiterschutz und Arbeitsmedizin, Immissions- und Schallschutz - Karlsruhe - Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Ein auf der Böschung aufgeschütteter Lärmschutzwall entsprechend dem Systemschnitt mit Pflanzgebot und die, durch die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe erreichte Einpassung ins Gelände sollen die Bebauung weitgehend vor Lärmimmission schützen.

Im vorliegenden Plan wurde eine Bebauung festgelegt, die der topographischen Lage, der städtebaulichen Situation und den Wünschen der Grundbesitzer weitgehend Rechnung trägt. So wurde auf mehrgeschossige Bebauung wegen der Nähe der Altstadt verzichtet. Auch wurde Wert gelegt, die Wald-Busch-Zone nördlich des Altersheimes als Abschluß der Bebauung im Plan zu sichern.

Zwischen Panoramastraße und der Straße Am Heinrichsberg und neben dem Altersheim wurde Terrassenhausbebauung ausgewiesen, da sich diese verdichtete Bebauung gut ins Gelände einpaßt. Um allen Hausbesitzern Aussicht zu ermöglichen und um eine einheitliche Bebauung zu erreichen wurden die anschließenden Eigenheime mit Flachdach vorgesehen. Die Baulücken zwischen der bestehenden Bebauung werden durch Gebäude mit geneigten Dächern geschlossen.

Für die ca. 50 neuen, die ca. 10 bestehenden und den Altwohnungen mit insgesamt ca. 220 Einwohner sind von der Stadt zusätzliche Gemeinbedarfseinrichtungen außerhalb des Planungsgebietes vorzusehen.

Auf den ursprünglich geplanten Kinderspielplatz im Ostzipfel des Planungsgebietes konnte verzichtet werden, da ein größerer Spielplatz im anschließenden Baugebiet "Znaimer Straße" eingerichtet wird.

Die Erschließung sämtlicher Grundstücke mit Straße und Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Bei der Straßenführung der Steinhöwelstraße wurde auf die Erhaltung der Alleebäume Wert gelegt. Bei der Einmündung in die Bundesstraße wurden die Bedenken und Anregungen des Straßenbauamtes voll und ganz berücksichtigt, so daß ein optimaler verkehrsgerechter Anschluß an die B 295 möglich ist.

II. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes wurde eine private Umlegung durchgeführt. Die neue Grundstückseinteilung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

III. Kosten

Der Gemeinde entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

1. Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

1.1 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	ca. DM 422 000.--
1.2 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsmaßnahmen vom 15.12.1971	
Gesamtkosten	ca. DM 422 000.--
Zuschüsse	DM --
Erschließungsbeiträge	ca. DM 350 000.--
Gemeindeanteil	DM 72 000.--

2. Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 (3) BBauG)			
2.1 Kanalkosten (§ 127 (4) BBauG)			
Herstellungskosten	ca. DM 135 000.--		
best.Kanal Panoramastraße	ca. DM 15 000.--		
Gesamtkosten		ca. DM	150 000.--
Zuschüsse		DM	-.--
Abgaben lt. Satzung i.d.F. vom 15.12.1971		ca. DM	150 000.--
			<hr/>
Gemeindeanteil		DM	-.--
2.2 Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 (4) BBauG)			
Herstellungskosten	ca. DM 53 000.--		
Gesamtkosten		ca. DM	53 000.--
Zuschüsse		DM	-.--
Abgaben lt. Satzung		ca. DM	53 000.--
			<hr/>
Gemeindeanteil		DM	-.--
2.3 Herstellung der öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielplatz			
Gesamtkosten		ca. DM	50 000.--
Erschließungsbeiträge lt. Satzung i.d.F vom 15.12.1971		ca. DM	30 000.--
			<hr/>
Gemeindeanteil		DM	20 000.--
3. Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten			
aus 1.4		ca. DM	72 000.--
aus 2.1		DM	-.--
aus 2.2		DM	-.--
aus 2.3		ca. DM	20 000.--
			<hr/>
Insgesamt		ca. DM	92 000.--
			=====

Aufgestellt: Stuttgart, den 30.11.1971
 Arbeitsgemeinschaft Bauleitplanung
 Architekt: Dipl.-Ing. Gerhard Weber
 Ingenieure: Dipl.-Ing. A.Ruff u. Dipl.-Ing.P.Weller
 7000 Stuttgart 1, Grillparzerweg 6, Tel. 292928
 7251 Friolzheim, Brühlstr. 18, Tel. 07044/8212
 Ergänzt, Stadt Weil der Stadt, den 16.12.1971
 Ergänzt, Stadt Weil der Stadt, den 20.9.1976