



Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Hindenburgstraße-Waldenberg“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt teilweise im Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans „Hindenburgstraße-Waldenberg“. Dieser gilt im Bereich der Überschneidung als geändert.

Bestandteil ist der zeichnerische Teil vom 03.06.2002

Die nachfolgenden Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001, (BGBl. I, S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des kommunalen Verfassungsrechts vom 15.07.1998 (GBl. S. 418)

B. Rechtsgrundlagen Örtliche Bauvorschriften

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 – 21a BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche, der zulässigen Dachneigung sowie der max. zulässigen First- und Traufhöhe.
- Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.
- Die Traufhöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe die max. Traufhöhe (TH) ist das Abstandsmaß von Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan im jeweiligen Baufenster eingetragen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauweise wird im Planungsgebiet die offene Bauweise nur für Einzelhäuser festgesetzt. Keine Doppelhäuser und Hausgruppen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtung und Dachneigung.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur bis 20 m² umbautem Raum zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1. Dachgestaltung § 74 (1) LBO

- Dachform:**
Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer, die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Dachneigung:**
Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- Dacheindeckung:**
Reflektierendes und glänzendes Material ist nicht zulässig.
Dachbegrünungen sind zulässig.
Sonnenkollektoren, Solarabsorber, Photovoltaikanlagen sind zulässig.

- Dachaufbauten:**
Dachaufbauten (Gauben) o.ä. sind in der Summe bis zur Hälfte der jeweiligen Firstlänge zulässig.
Bei Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1 m zum First bzw. zu den Orgängen einzuhalten. Sie sind nur auf den im Lageplan dargestellten Grundstücken zulässig.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nichtüberbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge, Stellplatzflächen genutzt werden.

3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind min. 1,5 Stellplätze herzustellen (0,5 Werte sind aufzurunden). Zufahrten, Stauräume usw. werden nicht angerechnet.

4. Ordnungswidrigkeit (§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund des § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

III. SONSTIGE BESTANDTEILE UND HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Bodenfund entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 Denkmalschutzgesetz).

Weil der Stadt, den 08.04.2002 / 03.06.2002

GEPRÜFT
BÖBLINGEN,
DEN 23. JAN. 2003
BAURECHTSAMT
BÖBLINGEN

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Hindenburgstraße-Waldenberg“

1. Aufstellungsbeschluss

- a) ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses im Wochenblatt von Weil der Stadt Nr. 3 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) am 17.01.02

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

- a) Darlegung schriftlich, Mitt bl. Nr. 11 am 14.03.02
- b) Erörterung (für 2 Wochen) vom 14.03.02 bis 28.03.02

3. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

- 1 Monat- bis 15.04.02

Beschluss über Anregungen aus Bürgerbeteiligung und Träger öffentlicher Belange am 16.04.02

4. Öffentliche Auslegung

- a) Beschluss am 16.04.02
- b) Benachrichtigung Träger öffentl. Belange (Abs. 2 Satz 3) am 13.06.02
- c) Bekanntmachung (mind. 1 Woche vor Auslegung) (Abs. 2 Satz 2) Mitteilungsblatt Nr. 23 am 06.06.02
- d) Auslegung (mindestens 4 Wochen) (Abs. 2 Satz 1) vom 14.06.02 bis 15.07.02

5. Behandlung der Anregungen

- a) nach der öffentlichen Auslegung --keine-- am 16.07.02
- b) Benachrichtigung über das Ergebnis --keine--

6. Satzungsbeschluss

(§ 10 BauGB) am 16.07.02

7. Inkrafttreten

- a) öffentliche Bekanntmachung Nr. 37 Mitteilungsblatt am 12.09.02
- b) öffentliche Auslegung ab 12.09.02

AUSGEFERTIGT! Weil der Stadt, 18.08.02

STADT WEIL DER STADT

Stauf
Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan
Hindenburgstrasse / Flurstück Nr. 4224
Gemeinde Weil der Stadt

Ausgearbeitet am 3. Juni 2002 Masstab 1:200

Planverfasser:

Karlheinz Hauser Freier Architekt
Mittelfeldstrasse 8
71263 Weil der Stadt
Fon 07033/533998
Fax 07033/533997

WR II (H D)	0,4	0,7
△ E	SD 25°-30°	
	max. 2 WE	

Dachaufbauten nicht zulässig

WR II (H U)	0,4	0,7
△ E	SD 25°-30°	
	max. 2 WE	

Dachaufbauten zulässig

WR II (H U)	0,4	0,7
△ E	SD 25°-30°	
	max. 2 WE	

Dachaufbauten zulässig

Bezugsebene 430,00