

Vorhabenbezogener 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

1. 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)
2. 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)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
4. 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

1. 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)

Die 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)

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

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

Als Bauweise wird im Planungsgebiet die offene Bauweise, nur für Einzelhäuser, festge- setzt. 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 m³ umbautem Raum zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1. Dachgestaltung § 74 (1) LBO

- 1.1 Dachform:
Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer, die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 1.2 Dachneigung:
Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 1.3 Dacheindeckung:
Reflektierendes und glänzendes Material ist nicht zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.
Sonnenkollektoren, Solarabsorber, Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.4 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 Ortsgängen 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 Bestandteil und Hinweise

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde 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 Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 Denkmalschutzgesetz).

Weil der Stadt, den 08.04.2002 / 03.06.2002



Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Hindenburgstraße“

zwischen der Stadt Weil der Stadt vertreten durch den Bürgermeister

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und der Grundstückerschließungsgemeinschaft Hindenburgstr. 56 Weil der Stadt vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Karlheinz Hauser, freier Architekt, Mittelfeldstr. 8 in 71263 Weil der Stadt

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen auf der Grundlage von § 12 Baugesetzbuch (BauGB) folgenden Vertrag:

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück Flst. 4224 in Weil der Stadt zusätzlich zu dem bestehenden Wohnhaus 3 weitere Wohnhäuser zu errichten bzw. errichten zu lassen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens sollen durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden. Zur sachgerechten Planung und Realisierung schließen die Parteien gem. § 11 BauGB folgenden

städtebaulichen Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrags

Grundlage und Gegenstand dieses Vertrages sind der Vorhaben- u. Erschließungsplan in der Gestalt des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt vom 03. Juni 2002.

§ 2

Art und Umfang des Vorhabens- und Erschließungsplans

1. Der Vorhabenträger wird auf dem Flst. Nr. 4224 drei Wohnhausneubauten nach Maßgabe des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom einschließlich der in ihm in Wort und Bild enthaltenen Festsetzungen errichten bzw. errichten lassen.

2. Das bestehende Wohnhaus (Hindenburgstr. 56) auf diesem Grundstück bleibt dabei derzeit erhalten und kann im Rahmen der Festsetzungen der vorgenannten Planung baulich verändert werden.
3. Der Vorhabenträger wird auf der Westseite des Grundstückes entlang der dortigen Grenze eine eigenständige Erschließung, bestehend aus einem mit LKW befahrbaren Fahrweg sowie den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herstellen und den zu errichtenden bzw. bestehenden Gebäuden innerhalb des VEP zuordnen und uneingeschränkt zur Verfügung stellen und damit die Erschließung aller vier Gebäude dauerhaft sicherzustellen. Die Verbrauchskosten der Privatstraßenbeleuchtung trägt die Stadt.
4. Südöstlich wurde das Planungsgrundstück teilweise als Fußwegverbindung zwischen Hindenburgstraße und dem öffentlichen Weg parallel zur Hindenburgstraße und dem Privatweg Flst. 4229 genutzt und geduldet.
Der Vorhabenträger wird diesen Weg als Teil der Gesamterschließung in westlicher Richtung auf der dem Planungsgrundstück vorgelagerten öffentlichen Fläche als öffentlichen Fußweg ausbauen und als Rampe zur Überbrückung des Höhenunterschiedes ausbilden.
5. Der Vorhabenträger wird die zur Bebauung und Erschließung notwendige Bodenordnung einschließlich der Vermessung auf seine Kosten durchführen.

§ 3

Übernahme von Planungsleistungen und Planungskosten

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung auf eigene Kosten selbst vorzunehmen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf eigene Kosten die Erschließungsplanung durchzuführen.
3. Die Stadt ist berechtigt, diese Erschließungsplanung durch ein Fachbüro auf Kosten des Vorhabenträgers prüfen zu lassen.

§ 4

Erschließung

1. Zur Herstellung der für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Erschließungsanlagen übernimmt der Vorhabenträger auf eigenen Namen und Rechnung 100 % der für das Planungsgebiet anfallenden Planungs- und Herstellungskosten der Erschließungsanlagen (Straße, Wasser, Abwasser).

§ 5

Fertigstellung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 3 Monaten nach dem Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes einen Bauantrag zu stellen und innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung das Vorhaben einschließlich der Erschließungsanlagen fertig zu stellen. Dies gilt nicht für Garagen.
2. Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Ver- und Entsorgungsanlagen einzubauen und die vorgesehene Straße als Baustraße herzustellen. Sie sind spätestens bis zur Benutzung der Gebäude fertig zu stellen.
3. Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht, nicht zeitgerecht oder fehlerhaft und hat der Vorhabenträger dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen auch bis zum Ablauf dieser Frist nicht ordnungsgemäß und hat er dies zu vertreten, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen, durchführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Verträge zurückzutreten. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 6

Beiderseitige Verpflichtungen

1. Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
2. Die Stadt wird rechtzeitig alle notwendigen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 7

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

§ 8

Bestandteile des Vertrags

Bestandteile dieses Vertrags sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Satzungsgebietes des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 03.06.2002 (Anlage 1)

b) der Ver- und Entsorgungsplan vom 15.03.2002 (Anlage 2)

c) der Textteil zum Lageplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Anlage 3)

§ 9

Teilweise Ungültigkeit, Regelungslücken

Sollte dieser Vertrag in einem Teil ungültig sein, bleibt die Gültigkeit im Übrigen davon unberührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für den Fall einer Regelungslücke.

§ 10

Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan.

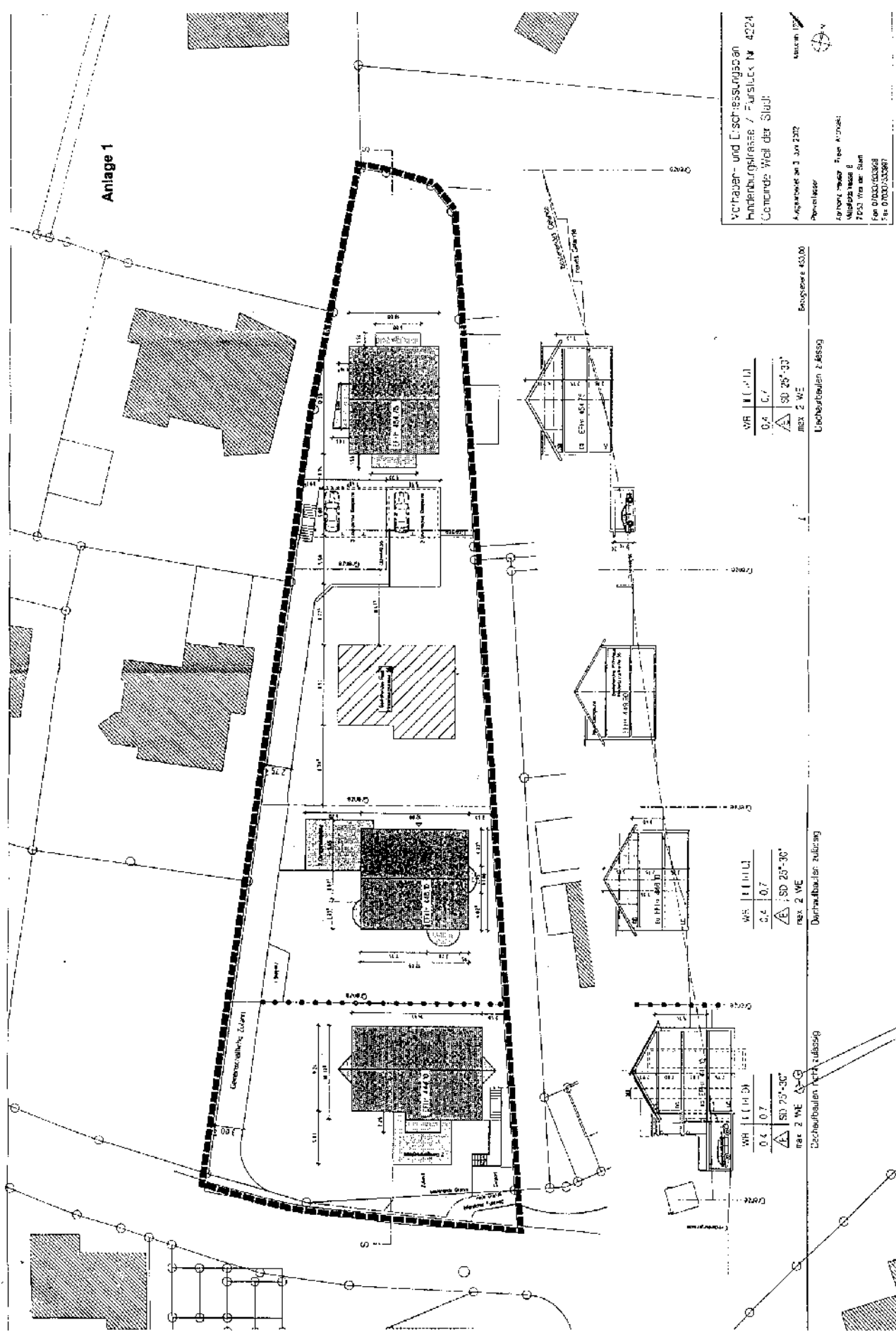
Weil der Stadt, den 17. Juli 02



.....
für die Stadt

.....
für den Vorhabenträger

Anlage 1



Vorhaben- und Erschließungsplan
 Hinterburgkreuz / Furstulack Nr. 4224
 Gemeinde Weil der Stadt

Aggregat vom 3. Juni 2022
 Planlage

Maßstab 1:500

Gepl. Techn. Büro A. J. J. J.
 Mühlstraße 2
 72531 Weil der Stadt
 Fon: 0 71 43 93 03 03
 Fax: 0 71 43 93 03 91

VR III (H) L
 0,4 C,7
 max. 2 WE
 SD 25°-30°
 max. 2 WE

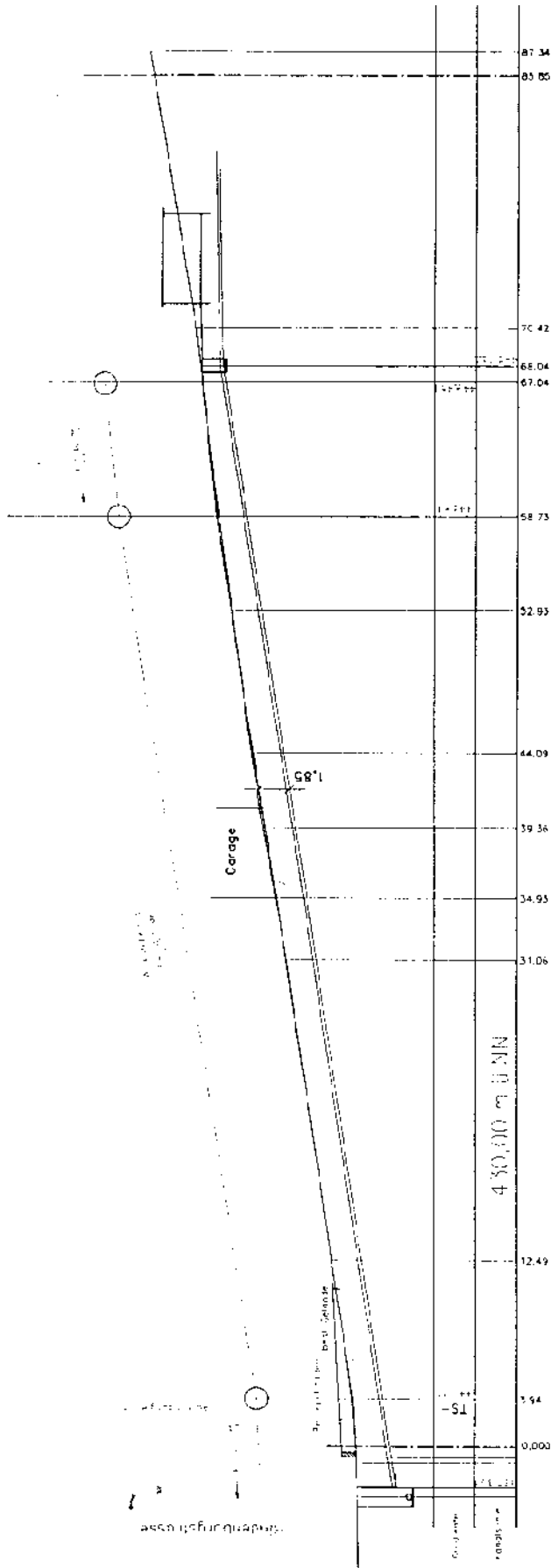
Einheitspreise 433,00
 Dachbaubau zulässig

WR III (H) L
 0,4 C,7
 max. 2 WE
 SD 25°-30°
 max. 2 WE

Dachbaubau zulässig

WR III (H) D
 0,4 C,7
 max. 2 WE
 SD 25°-30°
 max. 2 WE

Dachbaubau nach Zulassung



KREIS:	BÖBLINGEN
STADT:	WEIL DER STADT
PROJEKT: VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN HINDENBURGSTRASSE FLST. 4224	
SCHNITT:	M. = 1:200
HOHEN IM NEUEN SYSTEM I	
Proj.-Nr.	48140
Datum	19.02.2002
Zeichner	TS
Prüfer	TS
Proj.-Lfd.	108-42-001/01
Blatt	1/2
INGENIEURBÜRO: HANSEN & ZIMMANN DIPLO.-INGENIEUR FÜR STRABEN- UND VERKEHRSTECHNIK 7334 BIELEFELD POSTFACH 44 6 71093 WEIL IM SÜD OBLERWEG 10 TEL. 0531/70756-44 FAX 0531/7075108 TÖ. 0531/44 01574/894	

Vorhabenbezogener 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

1. 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)
2. 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)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
4. 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

1. 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)

Die 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)

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

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan im jeweiligen Bau- fenster eingetragen.

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

Als Bauweise wird im Planungsgebiet die offene Bauweise, nur für Einzelhäuser, festge- setzt. 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 m³ umbautem Raum zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1. Dachgestaltung § 74 (1) LBO

1.1 Dachform:

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer, die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2 Dachneigung:

Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.3 Dacheindeckung:

Reflektierendes und glänzendes Material ist nicht zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Sonnenkollektoren, Solarabsorber, Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.4 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 Ortsgängen 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)

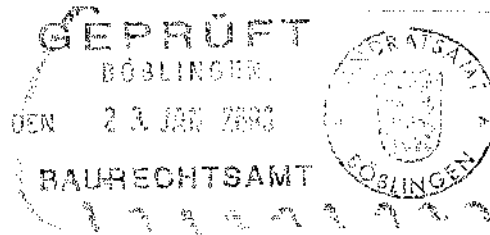
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund des § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

III. **Sonstige Bestandteil und Hinweise**

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde 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 Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 Denkmalschutzgesetz).

Weil der Stadt, den 08.04.2002 / 03.06.2002



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

- 1. Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) am 11.12.01
- a) ordentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses im Wochenblatt von Weil der Stadt Nr. 3 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) am 17.01.02
- 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung** (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- 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** (§ 4 Abs. 1 BauGB) am 13.03.02
- 1 Monat - bis 15.04.02
- Beschluss über Anregungen aus Bürgerbeteiligung und Träger öffentlicher Belange am 16.04.02
- 4. Öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- 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** (§ 10 BauGB)
- a) öffentliche Bekanntmachung Nr. 37 Mitteilungsblatt am 12.09.02
- b) öffentliche Auslegung ab 12.09.02



Begründung für den Vorhaben- und Erschließungsplan Hindenburgstraße-Waldenberg

Der Bebauungsplan für das Gebiet Hindenburgstraße-Waldenberg wurde bereits 1972 von der Stadt Weil der Stadt aufgestellt und am 10.05.1974 vom Landratsamt Böblingen genehmigt. Ziel der Planung war es, die bereits vorhandenen Gebäude planungsrechtlich zu erfassen und für die darüber hinaus vorhandenen Baulücken die städtebaulichen Ziele festzulegen.

Das gesamte damalige Plangebiet umfasste eine Fläche von ca. 5,2 ha.

Zur Planung im Einzelnen:

Bei dem zur Änderung vorgesehenen Gebiet handelt es sich nur um ein Grundstück, das Flst. 4224.

Dieses Grundstück wurde im Jahre 1960 noch vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit einem einzelnen Wohnhaus (Hindenburgstr. 56) überbaut.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde sowohl nördlich als auch südlich dieses Wohnhauses jeweils ein weiteres Baufenster ausgewiesen. Dies entspricht der östlich und westlich vorhandenen bzw. realisierbaren Bebauung.

Aufgrund der Größe des Baugrundstückes von rund 2563 m² und dem langgestreckten Zugschnitt bietet sich die Ausweisung eines weiteren Baufensters an.

Da hierdurch jedoch keinesfalls eine Nachverdichtung im Gebiet erfolgen soll, war im Gegenzug die Reduzierung der bereits vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen geboten. D.h., diese werden in dem hiernach vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend maßlich begrenzt. Darüber hinaus ist beabsichtigt, dies auch durch eine Festschreibung auf max. 2 Wohneinheiten (Hauptwohnung sowie Einliegerwohnung) zu erreichen.

Die Auswahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als städtebauliches Instrument erscheint im vorliegenden Fall besonders geeignet, da in Verbindung mit bereits konkreten Bebauungsabsichten sich eine verbindliche und abgestimmte Bebauung realisieren lässt. Darüber hinaus ist auch Gewähr gegeben, dass die grundstücksinterne Erschließung geordnet erfolgt.

Da das rund 135 m lange Grundstück nur mit der relativ schmalen Südseite an die Hindenburgstraße angrenzt und von dort erschließbar ist, muss für die nördlich, hangaufwärts gelegenen Baugrundstücke eine interne Erschließungsanlage ähnlich wie für die östlich gelegenen Baugrundstücke geschaffen werden. Dies wird auf der Westseite durch einen befahrbaren Erschließungsweg mit einer Breite zwischen 2,75 und 3,00 m erfolgen. In diesem Weg werden auch die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen eingelegt. Der südöstlich an das Plangebiet heranführende öffentliche Weg wird auf die südlich vorgelagerte städtische Fläche zur Hindenburgstraße als Fußweg verlängert.

Da die Erschließungsanlagen im gesamten Baugebiet hergestellt und abgerechnet sind, wird diese Erschließung privat auf Kosten der Grundstückseigentümer ausgeführt und auch künftig unterhalten werden. Ausgenommen sind Anlagen und Einrichtungen im öffentlichen Bereich.

Durch die unmittelbar verbundene Bebauungsabsicht lassen sich auch die in diesem Rahmen als gesonderte Satzung zu beschließenden örtlichen Bauvorschriften, die nähere Aussagen zu Traufhöhen, Dachneigung usw. treffen, auf die einzelnen Bauobjekte abstimmen und festschreiben. Hinsichtlich der künftigen Kubatur der Baukörper wurde eine weitestgehende Angleichung an die bereits vorhandenen Bebauungsformen und Vorgaben des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes in Verbindung mit der Größe des Vorhabens ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG nicht erforderlich und auch nicht beabsichtigt.

Baurechtsamt

Weil der Stadt, 11.12.2001/08.04.2002