

Vorstehende Abschrift/Fotokopie
stimmt mit dem Original überein
Weil der Stadt, den 4. 10. 01

Va

Bebauungsplan „Hindenburgstrasse-Waldenberg“

Rechtskräftig seit 10. Mai 1974

Textliche Festsetzungen

Grundlage des Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz vom 23.06.1960, die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968, gültig ab 01.01.1969 und die Landesbauordnung vom 20.06.1972 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 Festsetzung (§9 (1) BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

Teilgebiete 1, 2, 3, 4 und 5

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

(1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude.

(3) Ausnahmsweise werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 17 BauNVG)

Teilgebiete 1, 2, 3 und 4

Zahl der Vollgeschosse	II (I + I U)
Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ = 0,7

Teilgebiet 5:

Zahl der Vollgeschosse	III (II + I U)
Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ = 0,9

1.3 Bauweise

Offene Bauweise.

1.4 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlage (9 (1) 1 b,d,e BBauG)

Die Lage der Gebäude ist durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung bestimmt.
Die Firstrichtung ist durch Richtungspfeile im Plan festgelegt.

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

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude wird im Einzelfall in der
Baugenehmigung festgelegt. (§ 15 LBO)

1.5 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen werden Kinderspielplätze, Mülltonnenschränke, Waschetrocknungs- und
Teppichklopfgeräte zugelassen.

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 9 BBauG)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern
sind vom Angrenzer auf der Baulandfläche zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschung
(Neigung 1:2) bleibt dem Eigentümer unbenommen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhe

Bergseitig des Gebäudes gemessen, darf die Höhe vom Erdgeschossfußboden bis
Oberkante Traufgesims nicht mehr als 3,2 m betragen, talseitig vom
Untergeschossfußboden nicht mehr als 6,0 m; bei freistehenden Garagen höchstens
2,6 m. Bei größeren Gebäudetiefen können sich, bedingt durch die starke Hanglage,
geschossweise Staffelungen ergeben, dabei darf die weitest auf der Talseite liegende
Gebäudefront 6,0 m Höhe nicht überschreiten.

2.2 Dachform und äussere Gestaltung (§ 111 (1) 1 LBO)

Dachneigung entsprechend Planeintrag in den einzelnen Teilgebieten verschieden.
Dachdeckung ist aus dunklem Material herzustellen, Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.3 Aussenanlagen (§ 111 (1) 4 LBO)

Bei Neuanlagen sind bergseitig der Strasse Stützmauern mit höchstens max. 1,0 m Höhe
zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen hin- soweit gewünscht – sind als lebende Hecken,
ggfs. in Verbindung mit zurückgesetztem Draht- oder Holzzaun auf höchstens 0,3 m hohem
Sockel zulässig – Gesamthöhe ohne Stützmauer höchstens 1,0 m. Betonpfosten sind nicht
zulässig.

3. Baugestalterische Hinweise

3.1 Bepflanzung (§ 9 (1) 15 BBauG)

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

3.2.

Alle Leitungen im Plangebiet sind zu verkabeln

4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen des Strassenbauamtes Besigheim vom 17.12.1971

Falls die Sicht bei den Einmündungen in die L 343 durch gegebene Geländebeziehungen ungenügend ist wird der zur Schaffung der Sicht erforderliche Bodenhub nach Weisung der Strassenbauverwaltung von der Stadt Weil der Stadt vor Inangriffnahme der Hochbauarbeiten ausgeführt.

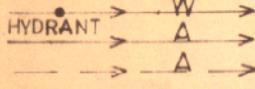
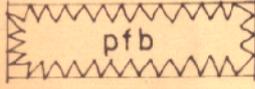
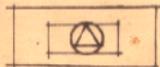
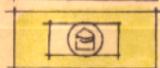
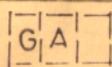
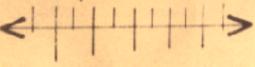
Durch die Bebauung darf der Abfluß des Oberflächenwassers von der L 343 nicht verändert werden. Falls durch Auffüllung usw. Veränderungen an bestehenden Strassengräben oder sonstigen Wasserableitungen erforderlich werden, werden diese auf Kosten der Stadt ausgeführt.

Aus den einzelnen Baugrundstücken darf Abwasser der L 343 nicht zugeleitet werden. Es ist vielmehr zu sammeln und in die Ortsentwässerung abzuleiten.

5. Baurechtliche Hinweise

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die seither für das ausgewiesene Gebiet geltenden Bebauungspläne ausser Kraft gesetzt.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (5) BBauG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 16 (4) BauNVO)
	Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)
II (I+IU)	Zahl der Vollgeschosse (1 Vollgeschoss - Erdgeschoß - und 1 anrechenbares Vollgeschöß - Sockelgeschöß -)	(§ 15 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl GRZ	(§ 19 BauNVO)
0,7	Geschossflächenzahl GFZ	(§ 20 BauNVO)
0	Offene Bauweise	(§ 22 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 (3) BauNVO)
	Öffentliche Verkehrsfläche Stützmauer Sicherheitsstreifen Fahrbahn Gehweg	(§ 9 (1) 3 BBauG)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	(§ 9 (1) 11 BBauG)
	Geh- und Leitungsrecht	(§ 9 (1) 11 BBauG)
	Bestehende Wasserleitung Bestehender Abwasserkanal Geplanter Abwasserkanal	
	Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen	(§ 127 (2) 3 BBauG)
	Sichtflächen: Von jeder sichtbehindernden Nut- zung, Bepflanzung und Einfried- igung freizuhalten.	(§ 9 (4) BBauG)
	Umformerstation	(§ 9 (1) 5 BBauG)
	Wasserbehälter	(§ 9 (1) 5 BBauG)
	Garagen (Vorschlag)	
	Firstrichtung (bindend) Parzellierung (Vorschlag)	

2 Teilgebiet

UTLUNGSSCHABLONE

WR	II(I+IU)	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,7	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0	35°-45°	offene Bauweise	Maßstab

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Kartographische Darstellung des Zustandes</p>	<p>Hochzeichnung einer Vergrößerung aus der Flurkarte durch Ingenieurbüro Dipl.-Ing. A. Hoffmann, Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. G. Keller</p>
<p>Städtebauliche Planung und Darstellung</p>	<p>Arbeitsgemeinschaft Bau- und Planung Architekt: Dipl.-Ing. Gerhard Meyer Ingenieure: Dipl.-Ing. G. Hoffmann Dipl.-Ing. G. Keller 7050 Stuttgart 1, Grillbärweg 6, Tel. (0711) 292926 7051 Friesenheim, Brühlstr. 1, 2, 3212 geä: 19.9.72. am 19.9.72 gel. 27.4.72 (Unterschrift)</p>
<p>Aufstellungsbeschluss S. 2 (1) BauG</p> <p>Auslegungsbeschluss S. 2 (6) BauG</p> <p>Bekanntmachung der Auslegung Öffentliche Auslegung S. 12 (6) BauG</p> <p>Beschluss über Bedenken und Anregungen S. 2 (6) BauG</p> <p>Satzungsbeschluss S. 10 BauG</p>	<p>STADT WILDENBURG STADT</p> <p>am 10.12.1969</p> <p>am 30.5.1972 2.6.1972</p> <p>am</p> <p>12.6.1972 vom 12.7.1972 bis.....</p> <p>am 31.7.1972 u. 25.9.1972</p> <p>am 25.9.1972 Unterschrift Amtsverweser</p>
<p>Genehmigung S. 11 BauG</p> <p>Erlaubnis der Genehmigungsbehörde Nr. 4005/612.21 LA Böblingen</p>	<p>am 10.5.74</p> <p>19.74 Unterschrift</p>
<p>Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung sowie Inkrafttreten S. 12 BauG</p> <p>Öffentliche Auslegung S. 12 BauG</p>	<p>am 31.5.74</p> <p>ab 31.5.74 bis..... Unterschrift</p>

STADT WEIL DER STADT

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan " H I N D E N B U R G S T R A S S E - W A L D E N B E R G " .

1. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet, dessen Fläche da. 5,2 ha beträgt, liegt im Westen der Stadt im Gewand " Waldenberg " zwischen den Bebauungsplangebieten " Max-Caspar-Strasse" und " Wirschig ". Es ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Das Gebiet ist größtenteils bereits mit Wohngebäuden bebaut.

Aus folgenden Gründen ist die Aufstellung dieses qualifizierten Bebauungsplanes notwendig:

1. Um für die Baulücken bestehende Bauwünsche befriedigen zu können muß die Bebauung planerisch und baurechtlich festgelegt werden.
2. Die Hindenburgstrasse muß einen wesentlichen Teil des Verkehrs aus dem Bebauungsplangebiet " Wirschig und dem künftigen Bebauungsplangebiet " Waldenberg - Vögele " aufnehmen. Im augenblicklichen Zustand und in der seitherigen Breite genügt die Strasse nicht diesen Ansprüchen; sie muß verbreitert und ausgebaut werden. Daher mußte auch ein kleiner Teil des Bebauungsplangebietes " Weingässle " in den Bebauungsplan " Hindenburgstrasse - Waldenberg " übernommen werden.
3. Die bebauungsplanmäßig nicht erfaßten Teile zwischen den Bebauungsplänen " Josef-Anton- Gall-Strasse" und " Wirschig " sollen einer planungsrechtlichen Ordnung zugeführt werden.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Außer Grenzregelungen zur besseren Bebaubarkeit der Parzellen in einigen Fällen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur besseren Erschließung für rückwärtig liegende Grundstücke und Grundstücksteile und geringfügiger Flächenabtretungen für den Ausbau der Hindenburgstraße sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

3. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich folgende Kosten wobei Maßnahmen, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes außerhalb des Bebauungsplangebietes (z.B. an der Max-Caspar-Straße) notwendig werden könnten und zusätzliche Kanalisationen auch innerhalb der Leitungsrechte, nicht enthalten sind. Der aufgeführte Betrag für Straßenausbau und Beleuchtung enthält nur die Kosten für den Teil der Hindenburgstrasse, der im Bebauungsplan erfaßt ist.

3.1 Umfang des Erschliessungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

3.1.1	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschliessungsanlagen (80.-- DM/m ²)	ca. DM	40 000.--
3.1.2	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung Straßenausbau und Beleuchtung	DM	
	ca. DM 150 000.--		
	Stützmauer zur Straße	ca. DM	45 000.--
	Planungen	ca. DM	2 000.--
		ca. DM	197 000.--
3.1.3	die Übernahme von Anlagen als Gemeindliche Erschliessungsanlagen	DM	-
3.1.4	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschliessungsbeiträge vom 15.12.1971... Gesamtkosten (3.1.1 - 3.1.3)	ca. DM	237 000.--
	Zuschüsse	- DM	-
	Erschliessungsbeiträge (nur Vorbelohnung)	ca. - DM	100 000.--
	Gemeindeanteil	ca. DM	137 000.--
3.2	Kosten, die nicht zum Erschliessungsaufwand gehören (§ 128 (3) BBauG)		
3.2.1	Kanalkosten (§ 127 (4) BBauG) (nur Verbesserungen)	ca. DM	5 000.--
	Zuschüsse	- DM	-
	Abgaben lt. Satzung vom	- DM	-
	Gemeindeanteil	ca. DM	5 000.--

3.2.2 Kosten der Wasserversorgungs-
anlagen (§ 127 (4) BBauG)
(nur Verbesserung)

Zuschüsse

Abgaben lt. Satzung vom

Gemeindeanteil

ca. DM	3 000.--
- DM
- DM
ca. DM	<u>3 000.-</u>

3.3 Zusammenstellung der der Gemeinde ver-
bleibenden Kosten

aus 3.1.4

aus 3.2.1

aus 3.2.2

Insgesamt

DM	<u>137 000.-</u>
DM	<u>5 000.-</u>
DM	<u>3 000.-</u>
DM	<u>145 000.-</u>
=====	

Aufgestellt: Stuttgart, den 11.9.1970.

Arbeitsgemeinschaft Bauleitplanung

Architekten: Dipl.-Ing. E. Brückner, Dipl.-Ing. G. Weber

Ingenieure : Dipl.-Ing. A. Ruff und Dipl.-Ing. P. Weller

7000 Stuttgart 1, Grillparzerweg 6, Tel. (0711) 292928

7251 Frieolzheim, Brühlstrasse 18, Tel. (07044) 8212