

Stadt: Weil der Stadt  
Gemkg.: Hausen

Kreis: Böblingen

# Bebauungsplan

## „Lindenberg“



GENEHMIGT:  
BÖBLINGEN- 1. 1. JUNI 1981  
BAURECHTSAMT

### VERFAHRENSVERMERKE

- |   |       |            |
|---|-------|------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BBauG)   | ..... | 13.05.1980 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs.1 BBauG)                                   | ..... | 29.05.1980 |
| 3. Bürgerbeteiligung (§ 2 a BBauG)  |       |            |
| 3.1 Darlegung <del>schriftlich</del> /mündlich                                    | ..... | 06.10.1980 |
| 3.2 Erörterung <del>von</del> ..... <del>bis</del> am .....                       | ..... | 06.10.1980 |
| 4. Auslegungsbeschuß (§ 2 a Abs. 6 BBauG)   | ..... | 24.03.1981 |
| 5. Bekanntmachung der Auslegung   | ..... | 02.04.1981 |
| 6. Öffentliche Auslegung (§ 2 a Abs.6 BBauG)                                      |       |            |
| vom 13.04.1981 bis .....  | ..... | 18.05.1981 |
| 7. Beschluß über Bedenken und Anregungen (§ 2 a Abs.6 BBauG)                      | ..... | 26.05.1981 |
| 8. Satzungsbeschuß (§ 10 BBauG)   | ..... | 26.05.1981 |
| 9. Genehmigung durch das LRA Böblingen (§ 11 BBauG) Erlaß Nr. 40-612.20           |       |            |
| 10. Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung sowie Inkrafttreten (§ 12 BBauG) | ..... | 02.07.1981 |
| 11. Öffentliche Auslegung ab .....  | ..... | 02.07.1981 |

# ZEICHENERKLÄRUNG



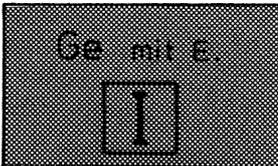
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maßes der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 BauNVO)

Teilgebiet

II

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

0,4

Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)

0,5

Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstgrenze z.B. 0,5 (§ 20 BauNVO)

b

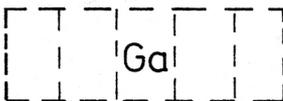
Besondere Bauweise, z.B. offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung (§ 22 (2) BauNVO)



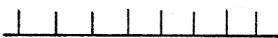
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



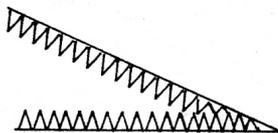
Firstrichtung (bindend)



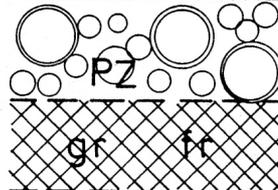
Fläche für Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)



Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 (1) 11 BBauG)

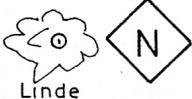


Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfläche) (§ 9 (1) 10 BBauG)



Bepflanzung (§ 9 (1) 25 BBauG)

Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) 21 BBauG)



Naturdenkmal  
NUTZUNGSSCHABLONE

Gemit E.	II
0.25	0.5
b <sup>1</sup>	—

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	—

SD 15° - 25°

Dachform / Dachneigung

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage dieses Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz i.d.F vom 6.7.1979, die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977, die Landesbauordnung i.d.F. vom 12.2.1980 sowie die weiterführenden Verordnungen und Erlasse.

Die durch 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 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Im gesamten Planungsbereich werden nur feinmechanische, elektronische, optische, graphische und ähnliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen.

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die in § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)

#### 2.1 Zahl der Vollgeschosse nach Planeintrag (Z) (§ 18 BauNVO)

In den Gebieten II + III Begrenzung der Firsthöhe auf 6,00 m gemessen von EFH bis Oberkante First.

#### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 + 19 BauNVO)

nach Planeintrag 0,4 bzw. 0,25

#### 2.3 Geschößflächenzahl (GFZ) (§§ 17 + 20 BauNVO) 0,5

### 3. Bauweise

#### Besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 I offen, jedoch wird die Länge der einzelnen Gebäude auf maximal 20 m beschränkt (b 1)

3.2 II und III offen, jedoch sind Gebäude über 50 m Länge (b 2) zulässig.

### 4. Garagen

(§ 9 Abs. 1, 4 BBauG + § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig oder in den besonders dargestellten Garagenschemen.

### 5. Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Auf den mit Pflanzgebot im Lageplan eingetragenen Flächen sind die Grundstücke mit losen Baum- und Buschgruppen aus bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.

PZ I = Bäume, Großkronig

PZ II = Bäume, kleinkronig in Verbindung mit Strauchpflanzung

6. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1, 21 BBauG)

Die im Lageplan mit gr. und fr. bezeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet und für LKW mit einer Achslast von 10 to auszubauen.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1, 10 BBauG)

Das im Plan dargestellte Sichtfeld ist von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Dieses Maß gilt auch für eine Einfriedigung und für abgestellte Kraftfahrzeuge. Soweit erforderlich, ist das Sichtfeld durch Abhub herzustellen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

1. Dachform (§ 111 Abs. 1, 1 LBO)

a) Dachneigung 12 - 25 Grad

b) Dacheinschnitte sind nur im Bereich I zugelassen.

c) Dachaufbauten sind nicht zulässig.

d) Kniestöcke sind nicht zulässig.

2. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) (§ 111 Abs. 1, 8LBO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird vom Stadtbauamt vor Baubeginn an Ort und Stelle festgelegt.

3. Dacheindeckung (§ 111 Abs. 1, 1 LBO)

Zur Wahrung des ländlichen Gebietscharakters und der Ortsrandlage werden Dacheindeckungen und Verkleidungen in schwarzem oder dunkelgrauem Material nicht zugelassen.

4. Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1, 6 LBO)

Maschendraht, max. 1,5 m ohne Stacheldraht, oder Hecken in gleicher Höhe, Betonpfosten werden nicht zugelassen.

5. Freileitungen (§ 111 Abs. 1, 4 LBO)

Innerbetriebliche Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Begründung/Erläuterung zum Bebauungsplan  
"Lindenberg", Stadtteil Hausen

Nachdem das im Jahre 1966/67 erstellte Schulgebäude im Stadtteil Hausen nicht mehr für seinen ursprünglichen Zweck verwendet wird, wurde das Schulgebäude im Jahre 1979 an eine Elektronikfirma aus Lehnungen vermietet.

Da diese Firma starke Expansionstendenzen aufweist und die Stammräume nicht mehr ausreichen, wurde der Antrag auf Erwerb des Gesamtareals einschließlich der bestehenden Gebäude gestellt. Unter Verwendung dieser Gebäude sollte der auf dem Grundstück befindliche alte Sportplatz als Erweiterungsfläche für erforderliche Neubauten dienen.

Der fragliche Planungsbereich liegt an der Landesstraße 1179 am südlichen Ortsrand des Stadtteils Hausen und ist planungsrechtlich als "Außenbereich" einzustufen.

Sowohl die Nutzungsänderung als auch die geplanten baulichen Erweiterungen setzen einen Bebauungsplan voraus.

Das Plangebiet umfaßt einen Flächenmehrwert von ca. 1 ha.

Zur Vermeidung von übermäßigen Beeinträchtigungen auf die anschließende Wohnbebauung ist eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch die planerische Ausweisung als "angegliedertes Gewerbegebiet" erforderlich. Hiernach werden nur "das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe" zugelassen.

Aufgrund der ländlichen Struktur des kleinen Ortsteiles Hausen ist auch aus städtebaulichen Gründen eine weitergehende Einschränkung dieses Gewerbegebietes notwendig.

Inbesondere soll es ausgeschlossen sein, im Falle einer etwaigen späteren Nutzungsänderung des Elektronikbetriebes verstärkt und einseitig in Erscheinung tretende Gewerbebetriebe wie Tanklager, Tankstellen, offene Lagerplätze sowie Einzel- oder Großhandelsgeschäfte anzusiedeln.

Nachdem die vorhandene Mehrzweckhalle nicht dem gewerblichen Bereich angegliedert wird, sondern nach wie vor der Bevölkerung dient, mußte der Zugang in Form eines Geh- und Fahrrechts zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Gleichzeitig ist hiermit auch die notwendige Feuerwehrezufahrt gesichert.

Eine planerische Einbeziehung des bestehenden Turn- und Festhallenareals als "Fläche für Gemeinbedarf" wurde nicht vorgenommen, da bauliche Erweiterungen über die bestehende Substanz in nächster Zeit nicht beabsichtigt sind und insoweit eine Sicherung etwaiger Planungsabsichten nicht erforderlich erschien.

Zur Abrundung an den Ortsrand wurde zur Ergänzung der auf den benachbarten Grundstücken bestehenden Baumbestände ein zusätzlicher Pflanzzwang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

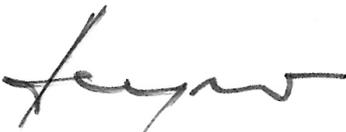
Die im südöstlichen Bereich stehende Linde ist als "Naturdenkmal" ausgewiesen und wurde daher im Bebauungsplan zur Sicherung aufgenommen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das gesamte Areal in einer Hand steht und eine geschlossene Betriebseinheit darstellt.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Ortssysteme.

Aufgestellt!

Weil der Stadt, den 11.11.1980



(Heymer)