



GENEHMIGT

DEN 03. JUNI 1990

UNTER AUFLAGEN UND
BEDINGUNGEN ENTSPRECHEND
GENEHMIGUNGSBESCHIED

Architektengruppe
Rutschmann
- Partner

ARIP

S. Aisenbrey
K. Eisenmann
J. Klebeisberg
M. Richter
K. Riedener
H. Rutschmann
F. Schneider
D. Schneider

*Nachstehender schriftlicher Teil
(Textteil) zum zeichnerischen Teil
des Bebauungsplanes wurde am
11. April 1990 festgestellt.*

STADT WEIL DER STADT

Landkreis Böblingen

Bebauungsplan "Lindenhof"

A. Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch - BauGB

§§ 1 bis 4 und 8 bis 12 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253).

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

§§ 1 bis 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I.S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I.S. 2665).

Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81 -

über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983. (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51).

2. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

B. Festsetzung in Textform

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

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

ad2-1-

Baden-Württ. Bank	Landes Girokasse	Partnerschaft Ges. BGG	Architekten BDA	Mirkestraße 22
Stuttgarter	Stuttgart		Stadtplaner SH1	7030 Stuttgart 1
Konto 1 992 270 600	Konto 2 664 138	Geschäftsführung:	Gartenarchitekten	Tele. 07 14/6 49 69-0
BLZ 600 700 30	BLZ 600 601 01	Aisenbrey/Schröder	Projektatzeoorm	Fax 07 14/6 49 46 74

- 1.1 Allg. Wohngebiet - WA - § 4 BauNVO
- 1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen entsprechend § 4 (2) 2 = *Gartendörfer u. -landschaftliche* BauNVO nicht zulässig und die Nutzungen nach § 4 (2) 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. = *Kirche, Kletter-, Soziale u. Gesundheit*
- 1.1.2 Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind die Nutzungen entsprechend § 4 (3) 1 bis 6 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. = *Beherbergung, Gewerbe, Verwaltung, Sport, Gartenbau, Taxis, Kleintiere*
- 1.2 Mischgebiet - MI - § 6 BauNVO
- 1.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen entsprechend § 6 (2) 6 = *Gartenbau, u. Tankstellen* und 7 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2.2 Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind die Nutzungen entsprechend § 6 (3) = *Kleinierhaltung* BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 und (3) BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan.
- 2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 (3) BauNVO mit den im Bebauungsplan eingetragenen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt. Maßgebend sind die entsprechend Ziffer B I 11 - festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhen und die in Ziffer B II 6 festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.
3. Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO
- 3.1 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt:
- a Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelängen
4. Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BauGB
- 4.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung ist verbindlich.
- 4.2 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptfirstrichtung bestimmt.
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) 2 BauGB

- 5.1 Entsprechend § 23 (2) und (3) BauNVO ist ein Vortreten oder Abrücken über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zulässig.
6. Nebenanlagen
§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO
- 6.1 Im WA-Gebiet sind Nebenanlagen, soweit Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO bleiben unberührt.
- 6.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nicht zulässig.
7. Garagen und Stellplätze
§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO und 21a BauNVO
- 7.1 In den festgesetzten WA-Gebieten sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den gesondert für Garagen und Stellplätzen ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 7.2 Im Mi-Gebiet sind über den Flächen, die im Bebauungsplan für Tiefgaragen festgesetzt sind, keine Stellplätze zulässig.
- 7.3 Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgaragen ist nur in den im Lageplan gekennzeichneten Bereich zulässig.
8. Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§9 (1) 10 BauGB)
- 8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von Sichtbehinderungen aller Art ab 0,80 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Dies gilt nicht für die als Pflanzzwang entsprechend Ziffer B 12.1 festgesetzten Bäume.
9. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB
- 9.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) 11 BauGB dienen als Mischverkehrsfläche mit besonderer Gestaltung dem Gehen und Radfahren und dem Fahrverkehr.
- 9.2 Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist generell Richtlinie für die Ausführung, aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
10. Mit Rechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BauGB
- 10.1 Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 21 BauGB festgesetzten Flächen G1, sind mit Gehrechten, die mit F1 festgesetzten Flächen mit Fahrrechten zugunsten der Grundstückseigentümer im Planungsgebiet zu belasten.

- 10.2 Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 21 BauGB festgesetzten Flächen G2 sind mit Gehrechten, die mit F2 festgesetzten Flächen mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 10.3 Die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte L1 gelten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger für Wasser-Abwasser, Gas, Elektrizität, Telefon und Breitbandkabel).
11. Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BauGB
- 11.1 Die im Bebauungsplan eingetragenen, auf NN bezogenen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen und Geländehöhen werden mit einer zulässigen Abweichung von $\pm 0,25$ m festgesetzt. (Siehe Hinweis C 6).
12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
§ 9 (1) 25 BauGB
- 12.1 Einzelbäume
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote gemäß § 9 (1) 25 a BauGB für Einzelbäume sind im Zusammenhang mit dem Ausbau der entsprechenden Flächen zu erfüllen.
- 12.1.1 Zu verwenden sind die folgenden Arten:
- Pfg 1: Einzelbaum im mittigen Platzbereich
- Sommerlinde - Tilia platyphyllos
- Pfg 2: Merklinger Straße/Max Caspar Straße:
- Winterlinde - Tilia cordata
 - Kastanie - Aesculus carnea
- Pfg 3: Gebietsmitte:
- Kirsche - Prunus avium
 - Trauben-
kirsche - Prunus padus
- Hochstämmige Obstbäume:
- Rheinischer Bohnapfel
 - Brettacher
 - Jakob Fischer
 - Gewürzluiken
 - Schweizer Wasserbirne
 - Alexander Lucas
 - Stuttgarter Geißhirtle
 - Deutsche Hauszwetschge

- 12.1.2 Die anzupflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 12.1.3 Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte können einer detaillierten Planung der Verkehrsflächengestaltung angepaßt werden.
- 12.1.4 In dem im Bebauungsplan gekennzeichneten flächenhaften Pflanzgebot (FPG1) wird das Pflanzen und dauernde Unterhalten einheimischer landschaftsgerechter Gehölze festgesetzt, dabei sind folgende Arten möglich:

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schneeball	(Viburnum opulus + lantana)
Hasel	(Corylus avellana)
Holunder	(Sambucus nigra)
Waldrebe	(Clematis-Arten)
Geißblatt	(Lonicera heryi + caprifolium)

Je 25 m² Fläche sind 10 Stück zu pflanzen.

13. Verbot der Stoffe die die Luft erheblich verunreinigen
(§ 9 (1) 23 BauGB)

- 13.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, wesentlich geändert oder erweitert werden, die Verwendung von Kohle, Öl und Holz zu Heizzwecken nicht zugelassen. Empfohlen wird das Heizen mit Erdgas.

14. Abbruch baulicher Anlagen
§ 179 BauGB

- 14.1 Die im Bebauungsplan entsprechend bezeichneten Gebäude müssen beseitigt werden.

15. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers. (§ 9 (1) 26 BauGB)

- 15.1 Zur Herstellung des Höhenausgleiches zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Baugrundstücken kann entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein 2,00 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen in Anspruch genommen werden.

- 15.2 Erforderliche Stützfundamente für Fahrbahn- und Gehwegbegrenzungen, werden auf den Baugrundstücken erstellt und sind dort zu dulden. (Siehe auch Hinweis C 2).

16. Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

- 16.1 Die in Gebietsmitte abgegrenzte Fläche für Gemeinschaftsanlage wird festgesetzt für den Gemeingebrauch:
- als Aufenthaltsbereich und Spielbereich B oder C mit entsprechender Ausstattung im Sinne der DIN 18034.
Zweckgebundene bauliche Anlagen, wie überdachte Sitzplätze und Pergolen sind zulässig.

17. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 (1) 24 BauGB)

17.1 Kennzeichnung von Flächen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die WA-Fläche zur Max-Caspar-Straße hin Einwirkungen durch Verkehrslärm unterliegen, sie wird daher als Fläche festgesetzt, bei der besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich werden.

17.2 Bauliche Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Im Planungsgebiet werden auf den WA-Flächen zur Max Caspar Straße hin die in der Vornorm DIN 18 005 (1971) festgelegten gebietsbezogenen Höchstwerte überschritten.

Zur Einhaltung der entsprechenden Höchstwerte werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Bei den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich im WA-Gebiet müssen an den neu zu errichtenden Gebäuden an den Gebäudeseiten zur Max-Caspar-Straße hin passive Lärmschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Diese Maßnahmen müssen den Vorschriften der DIN 4109 und den VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern) entsprechen. (Siehe Hinweis C 4).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 LBO

1. Dachgestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

1.1 Die in der Planzeichnung bzw. Nutzungsschablone eingetragenen Firstrichtungen, Dachformen und Dachneigungen sind einzuhalten.

1.2 Dachform der Garagen: Garagen müssen mit Satteldächern ausgeführt werden.

1.3 Als Dachdeckung geneigter Dächer sind nur Ton- oder Betondachziegel in naturroten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

Die Dachdeckung von Reihenhausergruppen ist nur im einheitlichen Farbton zulässig.

1.4 Dachaufbauten und Dachflächenfenster:

1.4.1 Reihenhäuser

zulässig sind je Hauseinheit und Dachseite:

- eine Dachgaube bis max 3,0 m² Ansichtsfläche oder
- ein liegendes Dachflächenfenster bis zu einer Größe von max. 1,5 m².
Sie müssen untereinander und zu freistehenden seitlichen Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Dachgauben müssen 0,8 m von der Traufe zurückliegen.

1.4.2 Bei Reihenhäusern mit asymmetrischen Satteldach sind an der Dachseite mit der niedrigeren Traufhöhe je Hauseinheit zulässig:

- a) Dachaufbauten die mit dem Hausgrund abschließen und deren Firstlinie rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung verläuft bis zu einer Breite von max. 2,50 m oder von zwei Hauseinheiten zusammengefaßt bis max. 5,00 m. Die Dachaufbauten müssen zu freistehenden seitlichen Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. und
- b) zwei liegende Dachflächenfenster bis zu einer Einzelgröße von max. 1,00 m².

1.4.3 Bei anderen Gebäuden sind je Dachfläche und je Dachgeschoß bis zu max. 1/3 der Dachlänge zulässig:

- Dachflächenfenster bis zu einer Einzelgröße von max. 1,5 m². Sie haben einen Mindestabstand von 1,0 m untereinander, 1,0 m von Traufen und 2,00 m von Giebelwänden, Kehlen und Graten einzuhalten.
- Dachaufbauten auf Dächern mit mehr als 45° Dachneigung als Gauben. Sie haben einen Mindestabstand von 1,5 m untereinander, 1,0 m von Traufen und 2,00 m von Giebelwänden, Kehlen und Graten einzuhalten. Ausnahmsweise können Dachaufbauten mit dem Hausgrund abschließen, wenn ihr First im rechten Winkel zum First des Hauptdaches ausgerichtet ist.
- Dacheinschnitte, mit denen zu den seitlichen Giebelwänden ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden muß.

2. Außenantennen für Rundfunk und Fernsehen (§ 73 (1) 3 LBO)

2.1 Sichtbare Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zulässig (siehe Hinweis C 5), Funkantennen sind genehmigungspflichtig. Sie müssen dem Charakter des Gebiets entsprechen und dürfen nicht verunstaltend wirken.

3. Freileitungen (§ 73 (i) 4 LBO)
- 3.1. Alle Niederspannungsleitungen (Strom-Fernmelde-Antennenleitungen) außerhalb von Gebäuden müssen unterirdisch verlegt werden.
4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)
- 4.1 Garagen (§ 73 (1) 1, 5 und 7 LBO)
 - Garagen über Geländeoberfläche müssen massiv errichtet und in Gestaltung und Farbgebung den Hauptbaukörpern angeglichen oder mit ihnen durch Mauern, Pergolen u.a. zu einer gestalterischen Einheit verbunden werden.
 - Gemeinschaftsgaragen müssen einheitlich gestaltet werden.
- 4.2 Tiefgaragen unter der Erdoberfläche, soweit sie nicht mit baulichen Anlagen überbaut oder als Geh- oder Terrassenflächen genutzt sind, müssen eine für eine Bepflanzung ausreichende Erdüberdeckung erhalten und begrünt werden.
5. Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 LBO)
- 5.1 Werbeanlagen sind zulässig:
 - a) Im MI-Gebiet an den Gebäudeseiten zur Merklinger- und Max-Caspar-Straße hin als Werbung in Schrift und Zeichen unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses. Es sind nur Zeichen, Buchstaben, Schriftzüge oder Schilder von max. 0,40 m Höhe zulässig. Stechschilder sind nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.
 - b) im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur an der Stätte der Leistung bis max. 0,5 m² Größe und max. 1,5 m über der festgelegten EFH am Gebäude in Form von Schriften und flach an den Wänden angebrachten Tafeln. Leuchtschriften und Leuchttafeln sind unzulässig.
6. Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO)
- 6.1 Die Traufhöhen (Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und Firsthöhen (Oberkante Sparren) der Hauptgebäude, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe werden mit dem im Bebauungsplan eingetragenen Mindesttraufhöhen (TH min.) und den Höchsttraufhöhen (TH max.) sowie den Mindestfirsthöhen (FH min.) und Höchstfirsthöhen (FH max.) festgesetzt.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)
- 7.1 Sämtliche Freiflächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Stellflächen, zu begrünen und begrünt zu unterhalten.
- 7.2 Nicht überdeckte Stellplatzflächen und Zufahrten, Zugänge und Höfe dürfen nicht mit Schwarzdecken versehen (asphaltiert) werden, sie müssen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Beläge aus Betonsteinen oder Rasensteinen werden empfohlen.
- 7.3 Folgende Einfriedungen sind zulässig:
- a) Hecken (mit oder ohne eingewachsenen Drahtzaun) und Holzzäune mit waagrechten und senkrechten Strukturen bis zu einer max. Höhe von 0,90 m.
 - b) Sichtschutzeinrichtungen zur Abschirmung von Freibereichen mit einer Höhe von max. 1,80 m sind zwischen den Grundstücken als Hecken (mit oder ohne eingewachsenen Drahtzaun) oder als Sichtblenden aus Holz bis max. 4,00 m Länge zulässig,
 - c) Auf der, an die Max-Caspar-Straße angrenzenden, als private Grünflächen mit Pflanzzwang festgesetzten Flächen sind keine Einfriedungen zulässig.
Von den Baugrundstücken des WA-Gebietes in diesem Bereich sind zu privaten Grünflächen hin geschlossene Holzzäune und Hecken bis max. 2,20 m Höhe zulässig, die Holzzäune sind mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen und müssen eine hochabsorbierende Vorderseite (mind. 8 d B (A) LA α Stv.) aufweisen.
- 7.4 Mauern, sind als Einfriedungen nur zugelassen soweit sie durch bestehendes Gelände erforderlich werden (Stützmauern) sowie als Fußmauern bis zu einer max. Höhe von 0,50 m für Sichtschutzeinrichtungen oder Zäunen nach 7.3.c) wobei deren Gesamthöhe von 1,80 m bzw. 2,00 m entsprechend B II 7,3 b und c) nicht überschritten werden darf.

Ordnungswidrigkeiten (§ 74 (2) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 72 (2) 2 LBO handelt, wer den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer B II zuwider handelt.

C. Hinweise

1. Zahl der Stellplätze

Von der Baugenehmigungsbehörde werden bei der Baugenehmigung gefordert:

a)	Reihenhäuser	2 Stellplätze/Haus
b)	Wohnungen bis 60 m ² Wohnfläche	1 St./Wo.
c)	Wohnungen über 60 m ² Wohnfläche	2 St./Wo.
d)	Markt	1 St./15 m ² Verkaufsfläche
	sonstige Läden	1 St./30 m ² Verkaufsfläche
	Büro + Praxen	1 St./30 m ² Nutzfläche ohne Nebenräume
	Gaststätte + Cafe	1 St./10 m ² Gastraum

2. Straßenbeleuchtung

Die Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung sind entsprechend § 126 (1) 1 BauGB von den Eigentümern auf ihren Grundstücken zu dulden.

3. Flächen mit Gehrechten

Regelungen über Ausbau, Gestaltung, Unterhaltung und Haftungsfragen der in Ziffer B I 10 mit Gehrechten (G2) belasteten Flächen werden durch einen gesonderten Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Weil der Stadt geregelt.

4. Lärmschutz

- In Ergänzung zur Ziffer B - I - 17 der textl. Festsetzungen wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ing. Büros Dr. Schäcke + Bayer vom 01.03.1989 verwiesen.
- Die in Ziffer B - I - 17 der textl. Festsetzungen geforderten passiven Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm können durch entsprechende Grundrißgestaltung bzw. - orientierungen beeinflusst werden.

5. Breitbandkabel

Das Baugebiet wird an das Breitbandkabelnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen.

6. Gelände- und Erdgeschoßfußbodenhöhen

Die Festlegung der Geländeoberfläche und Erdgeschoßfußbodenhöhen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

7. Umgestaltung Merklinger Straße

Auf die projektierte Verkehrsführung und den damit verbundenen veränderten Ausbau der Merklinger Straße wird hingewiesen.

Bei den dann gegebenen Verkehrsabläufen kann von der Merklinger Straße her die Erschließung des Baugebiets nur noch in Rechts-einfahrt bzw. Rechtsausfahrt erfolgen.

Die geplante Maßnahme ist im Lageplan M. 1:500 gesondert dargestellt. Anspruch auf eine in Zukunft unveränderte Verkehrsanbindung des Bauungsplangebietes zur Merklinger Straße hin besteht daher nicht.

8. Bodenfunde - Denkmalpflege

Etwaige, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSCHG)

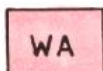
Aufgestellt; Stuttgart 05.07.1989/geändert 13.09.89/02.11.89/05.02.90
Architektengruppe
Rutschmann + Partner

R i e d e r e r

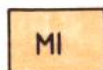
Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Trauf- und Firsthöhen
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform mit Angabe der Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Vgl. Textteil B I 1.1



Mischgebiet (§ 6 BauNVO) Vgl. Textteil B I 1.2

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) Vgl. Textteil B I 2

III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 (4) BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1,0 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO und § 16 (3) BauNVO) Vgl. Textteil B I 11, B II 6, c 6

TH min Traufhöhe Mindesthöhe
TH max Traufhöhe Höchstgrenze

FH min Firsthöhe Mindesthöhe
FH max Firsthöhe Höchstgrenze

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)


0 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
= offene Bauweise ohne Längenbeschränkung Vgl. Textteil B I 3.1



NUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG (§ 22 (2) BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) Vgl. Textteil B I 5.1

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

 Firstrichtung der Gebäudehauptkörper Vgl. Textteil B I 4

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Vgl. Textteil B I 7/II 4 , c 1

(§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)



- ST Stellplätze
- GST Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgarage



Ein-+ Ausfahrt Tiefgarage Vgl. Textteil B I 7.3

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen



- Gehwegflächen
- Fahrbahnflächen
- Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen (vgl. Textteil B I 9.2)



- Gehwegflächen
- Fahrbahnflächen
- Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)



Mischfunktionsfläche für Gehen und Fahren



Mischfunktionsfläche für Gehen und Fahren

vgl. Textteil B I 9.1

Flächen die von einer Bebauung freizubaluten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)



Sichtfelder

Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Zu- und Ausfahrtverbot)



Zu- und Ausfahrt



Zufahrt



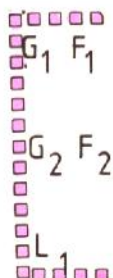
Ausfahrt

Grenzlinie von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB) vgl. Textteil B I 16



Spielfeld-
Aufenthaltsbereich

Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)



Geh- und/oder Fahrrecht
Zugunsten der Grundstückseigentümer
im Planungsgebiet

vgl. Textteil B I 10.1

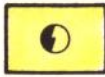
Geh- und/oder Fahrrecht
zugunsten der Allgemeinheit

vgl. Textteil B I 10.2

Leitungsrecht
zugunsten der Ver- und
Entsorgung

vgl. Textteil B I 10.3

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)



Umformerstation

Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 BauGB)

Vgl. Textteil B I 12

Pflanzgebot für Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)



Einzelbäume, kleinkronig



Einzelbäume, großkronig



Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25b BauGB)



Flächenhaftes Pflanzgebot (§9(1)25a BauGB)

Grünflächen (§9(1)15 BauGB)



Private Grünflächen

Flächen für besondere Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)



Vorkehrungen an den Gebäudeaußenseiten

Vgl. Textteil B I 17/c4



Flächen für besondere Vorkehrungen

Dachform und Dachneigung (§ 73 (1) 1 LBO)

Vgl. Textteil B II 1

SD Satteldach

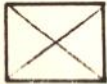
35°-40° zulässige Dachneigung

Höhenlage der Festsetzungen (§ 9 (2) BauGB)

Vgl. Textteil B I 11/c 6

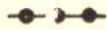
x 409,00 Höhenlage der Verkehrsflächen

▽ 412,50 Erdgeschoßfußbodenhöhe



Abbruchgebot

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
Art und Maß (§ 16 (5) BauWO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

LA

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER GEMEINDERAT HAT GEMÄSS § 2(1) BauGB AM 4.11.1980
DIE AJFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DIESER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 27.11.1980
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

2. DIE BÜRGERBETEILIGUNG ERFOLGTE GEMÄSS § 3 BauGB IN DER ZEIT
VOM 15.10.1983, 3.11.1988-17.11.1988, 14.9.1989-28.9.1989

3. DER BEBAUUNGSPLANENTWURF MIT BEGRÜNDUNG WURDE GEMÄSS § 3(2)
BauGB IN DER ZEIT VOM 4.12.1989 BIS 5.1.1990 AUSGELEGT, *sowie 26. 2. 90 bis 28. 3. 90*

ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN AM *23.11.89/15. 2. 90*
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

4. DER GEMEINDERAT HAT GEMÄSS § 10 BauGB AM *10. 4. 90*
DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

5. DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM GEMÄSS § 11 BauGB
VOM LANDRATSAMT BÖBLINGEN GENEHMIGT.

6. DIE GENEHMIGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE ENTSPRECHEND
§ 12 BauGB AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

*Zeichnerischer u. schriftlicher
Teil festgestellt am 11.4.90*



[Handwritten signature]
Bürgermeister

DIE RICHTIGKEIT VORSTEHENDER ANGABEN BESTÄTIGT:

WEIL DER STADT, DEN

WEIL DER STADT
LANDKREIS BÖBLINGEN
BEBAUUNGSPLAN
- L I N D E N H O F -
LAGEPLAN M 1:500



GEFERTIGT IM AUFTRAG
DER STADT WEIL DER STADT
STUTT GART DEN 5.7.89.

GEÄ.: 13.09.1989
GEÄ.: 02.11.1989
GEÄ.: 05.02.1990 *Rider*

ARCHITEKTENGRUPPE
RUTSCHMANN und PARTNER
ZEPPELINSTRASSE 128
7000 STUTT GART 1
TEL.0711 / 63 84 21

AUFGESTELLT
WEIL DER STADT, DEN *11.4.90*
.....
BÜRGERMEISTER



GENEHMIGT
DEN 03. JUNI 1990

UNTER AUFLAGEN UND
BEDINGUNGEN ENTSPRECHEND
GENEHMIGUNGSBESCHIED



Begründung entsprechend § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Baugebiet "Lindenhof" liegt an der Nahtstelle zwischen der Innenstadt und den von ihr westlich liegenden bebauten Wohngebieten "Häugern" und dem Industriegebiet Hochstraße.

Im Hinblick auf seine städtebaulich und verkehrlich bevorzugte Lage im Zentrum von Weil der Stadt ist seine derzeitige Nutzung mit einer Gewerbebrache, einer Baumwiese sowie überalterter Bausubstanz nicht angemessen. Zur Vorbereitung einer der Situation entsprechenden veränderten Nutzung wurde im Jahr 1982 ein beschränkter städtebaulicher Wettbewerb über das Baugebiet "Lindenhof" durchgeführt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse über Einbindung, Gestaltung, Nutzung und Verkehrsanbindung des Baugebietes sollen auf der Grundlage der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Planungskonzeption realisiert werden.

Der Gemeinderat von Weil der Stadt hat am 04.11.1980 die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Lindenhof" beschlossen.

2. Vorbereitende Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan -Entwurf der Stadt Weil der Stadt ist für das Baugebiet eine Nutzung als gemischte Baufläche (M) vorgesehen. An das Planungsgebiet grenzen folgende rechtskräftige Bebauungspläne an:

- a) Bebauungsplan "Häugern" genehmigt am 12.07.1971 mit Festsetzungen von MI-, (Z=II), WA - und WR (Z=I)- Gebieten
- b) Bebauungsplan Industriegebiet "Hochstraße" genehmigt am 21.06.78 mit der Festsetzung eines eingeschränkten GE-Gebietes mit Z = IV.

Für einen südlich angrenzenden Bereich besteht ein am 19.03.1936 genehmigter Baulinienplan "Weingässle".

Die das Planungsgebiet östlich tangierende Merklinger Straße ist Ortsdurchfahrt im Zuge der Landesstraße 1180, die das Gebiet südlich begrenzende Max-Caspar-Straße, ist Ortsdurchfahrt der Landesstraße 343.

3. Bestand

Das Baugebiet ist ein von 417 m auf 407 m über NN um 10 m von West nach Ost geneigtes Hanggelände. Der westliche Teil des Planungsgebietes ist die teilweise bebaute ehemalige Betriebsfläche einer Bauunternehmung. Der östliche Teil zur Merklinger Straße hin ist zur Hälfte mit alten Gebäuden überbaut, die andere Hälfte ist eine mit Obstbäumen bestandene Wiesenfläche. Das Planungsgebiet umfaßt 1,25 ha Fläche.

4. Planung

- Städtebauliche Planung

Die Bebauungskonzeption orientiert sich an der spezifischen Lage des Gebiets direkt bei der die westlichen Stadtteile mit der Innenstadt verbindenden Brücke über die Bahnlinie. An dieser Stelle werden die stadträumlichen und verkehrlichen Bezugslinien wie in einem Brennpunkt gebündelt und es ergibt sich hieraus die Funktion des Baugebiets als "Brückenkopf" und verbindendes Element zwischen den Stadtteilen.

Mit der vorgesehenen Bebauung werden die gegebenen Bezugslinien aufgenommen und zum Abschluß gebracht. Dies geschieht durch die in Hausgruppen gegliederte Bebauung, die die bislang nur angedeuteten Blockstrukturen nach Süden hin fortsetzen und abschließen.

Die Baustruktur gliedert sich in folgende charakteristische Bereiche:

durch einen besonderen Baukörper mit spezifischer Eckausbildung am Kreuzungsbereich Merklingen-, Max-Caspar-Straße wird dort der eigentliche Auftakt bzw. Endpunkt des Gebiets markiert.

Entlang der Merklinger Straße wird eine deutliche bauliche Abgrenzung konzipiert, die auch der Lärmabschirmung des inneren Gebietsteils zugute kommen wird.

Entlang der Max-Caspar-Straße und im inneren Teil des Gebietes - gruppiert um grüne Innenzonen und einen Platzbereich - sind Hausgruppen in Form von Reihenhäusern vorgesehen.

Entsprechend der Bebauungskonzeption gliedert sich das Gebiet in zwei Nutzungsbereiche:

entlang der Merklinger Straße der gemischt genutzte Bereich, ausgewiesen als MI-Gebiet im Sinne des § 6 der BauNVO, mit Ladennutzungen, Büros, Praxen und Wohnungen, wobei im UG des Eckbaukörpers Merklinger-, Max-Caspar-Straße eine zusammenhängende Ladenfläche von ca. 800 qm Verkaufsfläche errichtet werden kann.

In den übrigen Bereichen des Planungsgebietes Wohnnutzung, in Form von Reihenhaushausgruppen, mit einer Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO.

In Anpassung an die Umgebungsbebauung ist für das Gebiet eine Bebauung vorgesehen, die durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen entsprechend § 73 (1) 7 LBO und § 16 (3) BauNVO zweigeschossigen Baukörpern entspricht.

Das Baugebiet in seiner bevorzugten städtebaulichen Situation am Verknüpfungspunkt stadträumlicher und verkehrlicher Bezugslinien, macht eine Optimierung von Planung und baulich/freiräumlichen Ausformung der Maßnahmen notwendig. Die Lösung dieser Aufgabe erfordert vor allem eine möglichst gute Gestaltung der Gebäude und Freiflächen. Aus diesem Grunde wurden in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechende Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 73 LBO getroffen.

Die geplante bauliche Dichte (GFZ max. 1,0) berücksichtigt die Lage des Plangebiets im vorhandenen städtebaulichen Gefüge - vor allem im Hinblick auf seine Standortgunst im Verhältnis zur Innenstadt und zum S-Bahnhof.

Im WA-Gebiet werden Nutzungseinschränkungen entsprechend § 1 (5) und (6) BauNVO festgesetzt. Dies ist vor allem in der Festsetzung der Trennung von Nutzungen im Baugebiet in WA- und MI-Gebieten, sowie in der spezifischen Nutzungsfestsetzung im WA-Gebiet für eine Bebauung mit verdichteten Hausgruppen in Form von kostengünstigen Reihenhäusern, begründet. Darüber hinaus ist die hier festgesetzte Nichtzulässigkeit einer Nutzung nach § 4 (2) 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe) durch die gewährleistete Versorgung der WA-Gebiete mit diesen Nutzungen in seiner unmittelbarer Umgebung begründet.

Die Nutzungen nach § 4 (3) 1. - 6 BauNVO wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechend § 1 (6) 1 BauNBO ausgeschlossen, weil sie zum einen im angrenzenden MI-Gebiet rea-

lisiert werden können oder aus Gründen der Verkehrsanbindung oder der geringen Größe der WA-Flächen nicht realisierbar sind.

Im Mi-Gebiet wurden die Nutzungen nach § 6 (2) 6 + 7 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 (5) Bau ausgeschlossen, weil sie von der innerstädtischen Lage und Größenordnung des Gebietes her bzw. aus Gründen der Anbindung an das Verkehrsnetz auszuschließen sind.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, auf die überbaubaren Grundstücksflächen der WA-Gebiete, sowie die Unzulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung im gesamten Planungsgebiet, ist in der notwendigen Freihaltung der Grünbereiche von Bebauungen und Störungen sowie der gegebenen städtebaulichen Konzeption und Freiflächengestaltung begründet.

5. Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch das vorhandene Straßennetz von außen ausreichend erschlossen. Die Fahrerschließung des gewerblichen Teils des Baugebiets erfolgt überwiegend von der Merklinger Straße mit jeweils eine Zu- und Abfahrt. Diese Trennung ist notwendig, um die Verkehrsbeziehung zu entflechten und die erforderlichen Sichtwinkel zu gewährleisten.

Ein Verkehrsgutachten des Ing.Büro Wuertz, Waiblingen zeigt auf, daß die Merklinger Straße den durch die Planung verursachten zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann, eine Linksabbiegespur ist hier vorgesehen.

Verkehrsuntersuchungen haben gezeigt, daß die Verkehrssituation der Innenstadt von Weil der Stadt entlastet und verbessert werden muß. Die dafür notwendigen Baumaßnahmen berühren den Ostrand des Planungsgebietes zur Merklinger Straße hin.

Bei der Abgrenzung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes mußte daher eine veränderte Verkehrsführung der Merklinger Straße in diesem Bereich berücksichtigt werden.

Die später gegebenen Verkehrsabläufe lassen die Erschließung des Baugebietes von der Merklinger Straße her nur noch in Rechtseinfahrt bzw. Rechtsausfahrt zu.

Die geplante Verkehrsführung ist im Bebauungsplan als Hinweis gesondert dargestellt. Anspruch auf eine in Zukunft unveränderte Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes zur Merklinger Stra-

Be hin ist daher nicht gegeben.

Die Andienung der Ladenflächen im U.G. des Eckgebäudes muß aufgrund der notwendigen Fahrbewegung der Anlieferfahrzeuge von der Max Caspar Straße her erfolgen. Die hierfür notwendigen Flächen finden bei der Gestaltung der Verkehrsflächen und Baugrundstücke Berücksichtigung.

Um die im Zuge der Hugo-Beyerle-Straße, mittig durch das Planungsgebiet verlaufende Fußgänger Verbindung des Wohngebiets Häugern - Innenstadt, nicht durch Fahrverkehr unnötig zu belasten, erfolgt die Fahrerschließung der Reihenhäuser im WA-Gebiet, ausschließlich vom Anschlußpunkt des Lucas-Moser-Weges an die Max-Caspar-Straße her.

Dazu ist es notwendig, die vorhandene Verkehrsfläche auf 5,50 m zu verbreitern und mit einem einseitigen Gehweg zu versehen. Von hier aus erfolgt die innere Erschließung der Hausgruppen des WA-Gebietes über 5,0 m breite Mischfunktionsflächen auf privaten Verkehrsflächen und auf Geh-+ Fahrrechten nach § 9 (1) 21 BauGB. Die Mischfunktionsflächen für Fahren und Gehen sollen dazu beitragen den Verkehrsflächenanteil und damit die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten sowie durch entsprechende Gestaltung den Fahrverkehr zu verlangsamen und zu beruhigen. Um die im Hinblick auf eine geringstmögliche Beeinträchtigung des Verkehrs auf den tangierenden Landstraßen konzipierte Verkehrserschließung des Planungsgebietes planerisch abzusichern, werden die im Bebauungsplan festgesetzten Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausfahrtsverbote nach § 9 (1) 4 und 11 BauGB notwendig.

6. Ruhender Verkehr

Um eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch Parkierungsverkehr auszuschliessen und einen möglichst hohen Grünflächenanteil im Planungsgebiet zu erhalten, ist die Parkierung für die Bauflächen entlang der Merklinger Straße überwiegend in einer 2-geschossigen Tiefgarage sowie durch offene, der Bebauung östlich vorgelagerten PKW-Stellplätze vorgesehen.

Die Parkierungsflächen der Wohnbebauung sind als Einzel- und Gruppengaragen bzw. Stellplätze nachzuweisen, die jeweils in der unmittelbaren Nachbarschaft oder direkt auf den Baugrundstücken, z.T. durch Ausnützen der Hangneigung in den Untergeschossen angeordnet sind.

7. Schutzmaßnahmen

- Lärmschutz

Von der Merklinger Straße und der Max-Caspar Straße wirkt Verkehrslärm auf das Planungsgebiet ein. Durch die Stellung der gewerblich genutzten Gebäude zur Merklinger Straße wird das Gebietsinnere von diesem Verkehrslärm abgeschirmt.

Nach den Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung des Ing. Büro Dr. Schäcke + Bayer vom 01.03.1989 werden aber im WA-Gebiet zur Max-Caspar Straße hin die gebietsbezogenen zulässigen Höchstwerte nach der Vornorm DIN 18 005 (1971) überschritten. Dieser Bereich muß daher im Bebauungsplan als Fläche entsprechend § 9 (1) 25 BauGB gekennzeichnet werden, in der bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich werden. Diese baulichen Vorkehrungen müssen als passive Lärmschutzmaßnahmen den Vorschriften der DIN 4109 und den VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern) entsprechen, sie können durch entsprechende Grundrißgestaltung bzw. Orientierung unterstützt werden.

Als ergänzende Maßnahme mit Schutzwirkung ist im Bebauungsplan entlang der Max-Caspar-Straße eine private Grünfläche mit einem Pflanzzwang für Gehölze entsprechend § 9 (1) 25a festgesetzt worden.

- Verbrennungsverbot

Das Planungsgebiet wird als Gebiet festgesetzt, in dem aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.

Entsprechend § 9 (1) 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei der Neueinrichtung, wesentlichen Änderung oder Erweiterung von Verbrennungsanlagen die Verwendung von Kohle, Öl und Holz zu Heizzwecken nicht zugelassen. Empfohlen wird das Heizen mit Gas, die Versorgung mit Erdgas ist gesichert.

Begründet ist diese Festsetzung durch die verdichtete Wohnbebauung innerhalb des Planungsgebietes selbst, sowie dessen Lage unterhalb des angrenzenden großen Wohngebietes "Häugern". Durch die vorherrschenden Westwinde würde zudem die südlich des Planungsgebietes liegende Altstadt und das Schul- und Sportzentrum störenden Emissionen aus dem Planungsgebiet ausgesetzt sein. Die Luftbelastung durch Feuerstätten im Baugebiet muß daher so gering wie möglich gehalten werden, was

durch den Ausschluß der Verwendung von Öl, Holz und Kohle erreicht wird.

- Schutz vor Bodenversiegelung

Nicht überdeckte Stellplatzflächen, Zufahrten, Zugänge und Höfe dürfen im Planungsgebiet nicht mit Schwarzdecken (asphaltiert) werden, sie müssen in wasserdurchlässiger Bauweise wie z.B. Betonverbundstein oder Rasensteinen ausgeführt werden. Durch diese Festsetzung entsprechend § 73 (1) 5 LBO soll eine fortschreitende Bodenversiegelung vermindert und ein Beitrag zur Verbesserung des Wasserhaushaltes und des Stadtklimas geleistet werden.

8. Gemeinbedarf/Versorgung

Aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtkern und durch die im Planungsbereich selbst vorhandenen Läden und Dienstleistungen ist eine Versorgung der zukünftigen Bewohner des Gebietes mit dem täglichen Bedarf und den notwendigen öffentlichen Einrichtungen gewährleistet. Durch die städtebauliche Gruppierung der Baukörper sowie die Anordnung der öffentl. und privaten Verkehrsflächen bildet sich in Gebietsmitte ein "Lindenplatz". Dieser Bereich soll als Aufenthaltsbereich und Spielfläche den Bewohnern des Planungsgebietes und der Allgemeinheit dienen.

Er muß daher als Fläche für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) 4 und 22 BauGB sowie für den Gemeingebrauch im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die technische Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist durch den Anschluß an das öffentliche Wasserleitungsnetz und die Kläranlage der Stadt gesichert. Soweit vorhandene und geplante Leitungen nicht in öffentlichen Flächen liegen, sind erforderliche Leitungsrechte im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die Standorte für eine Umformerstation für die Stromversorgung sind in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen im Bebauungsplan festgelegt worden.

9. Begrünung

Als Ausgleich für die durch die neue Bebauung des Planungsgebiet entfallenden Bäume werden im Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume entsprechend § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Neben der in Gebietsmitte vorgesehenen großkronigen Linde sind dies ca. 40 Bäume der Arten Linde, Kastanie sowie hochstämmige Obstbäume. Zwei nicht von den Baumaßnahmen betroffene

ne vorhandene Bäume müssen über eine Pflanzbindung entsprechend § 9 (1) 25b BauGB erhalten werden.

10. Planverwirklichung/ Bodenordnung / Kosten/ Flächenbilanz

Die Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sollen unmittelbar nach dessen Rechtskraft realisiert werden. Die Realisierung erfolgt über einen Bauträger, die Baugrundstücke anschließend reprivatisiert, die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden der Stadt Weil der Stadt übereignet.

Sämtliche Kosten der notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden vom Bauträger getragen.

Flächenbilanz:

Gesamtes Planungsgebiet ~ 12.500 qm 100 %

davon

- MI-Flächen	GRZ 0,4, GFZ 1,0	~ 4.450 qm 35,5%
- WA-Flächen	GRZ 0,3; GFZ 0,8	~ 1.220 qm 9,5%
- WA-Flächen	GRZ 0,4; GFZ 1,0	~ 4.730 qm 38,0%
- Öffentl. Verkehrsflächen		~ 2.100 qm 17,0%

Vorgesehen sind 2 Gebäude mit Läden, Büros und Wohnen im MI-Gebiet und 35 Reihenhäuser im WA-Gebiet.

Aufgestellt; Stuttgart 02.11.89/05.02.90

Architektengruppe
Rutschmann + Partner

R i e d e r e r