

# G e m e i n d e M e r k l i n g e n

## Begründung zum Bebauungsplan

### S ä g w i e s e n

#### 1. Allgemeines

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 3 ha liegt am nordwestlichen Ortsrand. Seine Grenzen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. 3 Grundstücke im Planungsbereich sind bereits bebaut. Es liegt innerhalb der Grenzen des Flächennutzungsplanes, der von der Bauleitplanberatungsstelle beim Regierungspräsidium Nordwürttemberg ausgearbeitet worden ist.

Der Bebauungsplan wurde nach Föhlungnahme mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Straßenbauamt Besigheim sowie dem Kreisbauamt aufgestellt.

Der Erlaß eines Bebauungsplanes wird erforderlich, um den Bauwünschen nachkommen und die Bebauung planerisch und baurechtlich ordnen zu können.

Der Anschluß des Baugebietes an die L 1182 erfolgt derzeit, daß bei einer Sperrung der Landesstraße Nr. 1182 (Würmtalstraße) der Verkehr durch das Baugebiet zur Ortsmitte umgeleitet werden kann. Eine solche Umleitungsmöglichkeit besteht bisher nicht.

#### 2. Bodenordnende Maßnahmen

Mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke wurde die gesamte Fläche innerhalb des Planbereiches von der Gemeinde aufgekauft, neu eingeteilt und bereits weitgehend an Bauwillige veräußert.

### 3. Kosten

Die für den Grunderwerb aufgewendeten Beträge werden durch die Weiterveräußerung der Grundstücke einschließlich der Nebenkosten voll abgedeckt.

Im Bereich der bereits bebauten Grundstücke und für 9 noch zur Bebauung anstehende Grundstücke sind Kanal- und Wasserleitungsbereits vor einigen Jahren verlegt worden.

Die Kosten für das Verlegen der weiteren Wasserleitungs- und Kanalisationsstrecken werden einschließlich Materialaufwand bei etwa 200.000.-DM liegen. Die Gemeinde erhebt hierfür satzungsgemäße Beiträge, die weitgehend kostendeckend sind.

Der Ausbau der Straßen und Gehwege wird einen Aufwand von etwa 225.000.-DM verursachen. Hieran beteiligt sich die Gemeinde mit 10 %. Der Rest ist von den Grundstückseigentümern aufzubringen.

Die Finanzierung der auf die Gemeinde entfallenden Beträge erfolgt im ordentlichen Haushalt. Sie ist durch die Preisdifferenz zwischen Auf- und Verkaufspreis der Grundstücke gesichert.

Kreis: Leonberg  
Gemeinde: Merklingen

Bebauungsplan "Sagwiesen"

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG u. BauNVO):

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO) 1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO):

	Bei Z	GRZ	GPZ
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	I	0,3	0,4
	I+ID	0,3	0,5
	II	0,3	0,6
Wohnstätten	im Sinne von Abs.3 u.4 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.		
1.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs.4 LBO)	entsprechend den Einschrieben im Plan.		
1.2 Bauweise	offen		
1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe b BBauG)	Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet. Winkelbauweise zulässig bei Geb. 1, 3, 5, 7, 9 an der Straße I u. bei Geb. 9, 11, 13 u. 15 an der Straße II		
1.4 Nebenanlagen	im Sinne von § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen soweit die Nebenanlagen nicht als Gebäude beabsichtigt sind.		

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.3 Dachform (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für I geschosige Bebauung: Satteldach mit 25° Dachneigung ohne Dachaufbau

Für I+ID geschosige Bebauung: Satteldach mit 30°- 35° Dachneigung ohne Dachaufbau. Knie

stock bis 50 cm zulässig.

Für II geschoßige Bebauung: Satteldach mit 25° Dachneigung ohne Dachaufbau.

Garagen: Bei freistehenden Garagen Flachdach

2.4 Äußere Gestaltung  
(§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Auffallende Farben sind zu vermeiden. Decken der Satteldächer mit dunkel eingefärbtem Material.

2.5 Einfriedigungen an den Straßenseiten

Siehe unten

2.6 Verkabelung

Siehe unten

3. Nachrichtlich Übernommene Festsetzungen:

(§ 9 Abs.4 BBauG)

3.1 Die im Plan mit grüner Farbe eingetragenen Sichtfelder an der Straßeneinmündung der Straße I in die L 1182 müssen von jeder sich behindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung freigehalten werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

AA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

WA

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,3

GFZ = Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

0,6

I = 1 geschoßige Bebauung

I+ID = 1 geschoßige Bebauung mit Dachausbau als Höchstgrenze.

(II) = 2 geschoßige Bebauung zwingend

DN = Dachneigung

Zu 2.5 Einfriedigung an den Straßenseiten (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Ausführung der Mauern nur in gestocktem Beton oder in rauher Schalung zulässig. Max. Höhe bezogen auf Gehweghöhe: bergseitig 1,20m talseitig 0,40m

Zu 2.6

Stromversorgungsleitungen, Telefonleitungen und Straßenbeleuchtungen sind zu verkabeln

1. Änderung des Bebauungsplans "Sägwiesen"

In seiner Sitzung vom 10. Mai 1971 hat der GR die Änderung des Bebauungsplans Sägwiesen in folgenden Punkten beschlossen:

2.5 - Einfriedigungen an den Straßenseiten

2.6 - Verkabelung

Merklingen, den 7. 9. 1971

Bürgermeisteramt

Im Auftrag

*Heymer*  
(Heymer)

Gde.-Inspektor



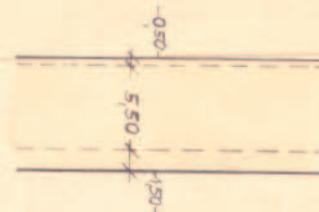
Baugrenze (§ 23 BauNVO)



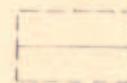
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.4 BauNVO)



Verkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinien mit Höhenlage. (§ 9 Abs.1 Nr.3 u.4 BBauG)



Stellung (Firstrichtung) der Gebäude (§ 9 Abs.1 Buchstabe b BBauG u. § 111 Abs.1 Nr.1 LBO)



Elektrische Freileitung



Kanalschacht



Wasserleitungsschacht



offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

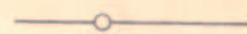


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.5 BBauG)

Sichtfelder



Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummern

3495

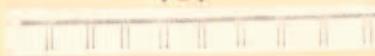
vorgesehene neue Flurstücksgrenzen



vorgesehene Gebäudenummern

(5)

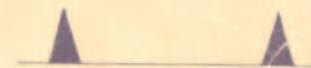
Zufahrtsverbot



L 1182

Landesstraße 1182

Ortsetzertafel = alt



Ortsetzertafel = neu



MW

Mittelwasserstand

- - 385 - -

Höhenlinien

Gefertigt:

Leonberg, den 31. Juli 1970

Staatliches Vermessungsamt:

*Änderung: 29.7.71*

*Städtl. Vermessungsamt:*

*J. A. Grandel*

*i.V. Krumm*  
Reg. Verm. ass.  
Ob.-Reg.-Verm.-Rat

Verfahrensvermerke

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom ~~24.08.70~~ = 1. Monat  
Auslegung bekannt gemacht am ~~14.08.1970~~

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am  
Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom mit Erlaß vom ~~18.7.71~~ Nr. VI/612.21  
Ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom ~~02.11.71~~

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am ~~29.10.1971~~

In Kraft getreten am ~~29.10.1971~~

Merklingen, den

Änderung des Bebauungsplans "Sägwiesen"

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14. Juli 1971 die  
Änderung des Bebauungsplans "Sägwiesen" in verschiedenen  
Punkten beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht jetzt außerdem aus der Lageplan-  
änderung des Vermessungsamts Leonberg vom 11.6.1971. Am  
29.7.1971 wurde der vorstehende Lageplan in der gleichen  
Weise geändert.

1. Die Baugrenzen auf den Grundstücken Geb. 1 und 9 Sägwiesenstr. werden verändert.
2. Ein Teil des FW. 50 an der Würm wird in den Bereich des Bebauungsplans einbezogen.
3. Der Feldweg nach der Sägwiesenstr. in Richtung Hausen erhält keine Zufahrt.

Merklingen, den 4.8.1971

Bürgermeisteramt

Im Auftrag

*Krumm*  
Gemeindeinspektor

