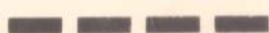


Z E I C H E N E R K L Ä R U N G



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Debaunungsplanes (§ 9 (5) BBauG)



Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

$$II = I + IU$$

Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
(1 Vollgeschoss - Erdgeschoß - und 1 anrechenbares Vollgeschoss - Sockelgeschoß -)

0,4

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

0,7

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

0

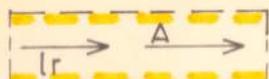
offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



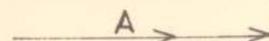
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 3 BBauG)
Sicherheitsstreifen
Fahrbahn
Gehweg



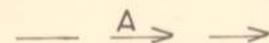
Leitungsrecht (§ 9 (1) 11 BBauG)



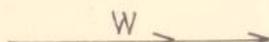
Umformerstation (§ 9 (1) 5 BBauG)



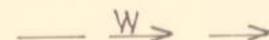
Bestehender Abwasserkanal



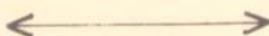
Geplanter Abwasserkanal



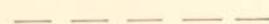
Bestehende Wasserleitung



Geplante Wasserleitung



Firstrichtung (bindend)



Parzellierung (Vorschlag)



Spielplatz

NUTZUNGSSCHABLONE

WR	II=I+IU	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,7	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
o	20°-30°	Bauweise	Dachneigung

T E N T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz vom 25.6.1960, die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968, gültig ab 1.1.1969 und die Landesbauordnung vom 20.6.72, 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 FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

(1) Reine Wohngebiete dienen ausschliesslich dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude.

Die in § 3 (3) genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen.
(§ 1 (4) BauNVO)

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 - 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse II = I + I U
(1 Vollgeschoß - Erdgeschoß -
und 1 anrechenbares Vollgeschoß
- Sockelgeschoß -)

Grundflächenzahl GRZ = 0,4

Geschossflächenzahl GFZ = 0,7

1.5 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise.

1.4 STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 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 Gehweghinterkante zurückzusetzen.

Die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens der Gebäude wird im Einzelfall in der Baugenehmigung festgelegt. Entwässerbare Kellersohlenhöhen sind im Plan eingetragen.

(§ 15 LBO)

1.5 NEBENANLAGEN

(§ 15 BauNVO)

Als Nebenanlagen werden Kinder-
spielplätze, Mülltonnenschränke, Wäschetrocknungs- und
Teppichklopfgeräte zugelassen.

1.6 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 9 (1) 9 BBauG)

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen
Böschungen und Stützmauern sind vom Angrenzer auf der
Baulandfläche zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschung
bleibt dem Eigentümer unbenommen.

2. BAUFORDERUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

2.1 GEBÄUDEHÖHE

(§ 111 (1) 1 LBO)

Bergseitig des Gebäudes gemessen, darf die Höhe vom Erd-
geschossfußboden bis Oberkante Traufgesims nicht mehr
als 3,2 m betragen, talseitig vom Untergeschossfußboden
nicht mehr als 6,0 m; bei 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 Gebäude-
front 6,0 m Höhe nicht überschreiten.

2.2 DACHFORM UND AUSSERE GESTALTUNG (§ 111 (1) 1 LBO)

Dachneigung entspr. Planeintrag. Dachdeckung ist aus dunklem Material herzustellen. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Garagen sind in baulichem Zusammenhang mit Wohngebäuden unter einer Dachfläche mit gleicher Neigung zugelassen oder können bergseitig der Strasse mit Flachdach in den Hang eingegraben werden.

2.3 AUSSENANLAGEN (§ 111 (1) 4 LBO)

Bergseitig der Strassen sind Stützmauern mit höchst. 1,0 m Höhe zulässig. Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen hin - soweit gewünscht - sind als lebende Hecken, ggfs. in Verbindung mit zurückgesetztem Draht- oder Holzzaun auf höchst. 0,30 m hohem Sockel zulässig - Gesamthöhe höchstens 1,0 m. Betonpfosten sind nicht zulässig.

3. BAUGESTALTERISCHE HINWEISE

3.1 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 Planungsgebiet sind zu verkabeln.

VERFAHRENSVERMERKE

Kartographische Darstellung des Zustandes	Vergrößerung aus der Flurkarte mit Höhenaufnahmen und Nachtragungen
Städtebauliche Planung und Darstellung	Arbeitsgemeinschaft Bauleitplanung Architekt: Dipl.-Ing. Gerhard Weber Ingenieure: Dipl.-Ing. A. Ruff und Dipl.-Ing. W. Weller 7000 Stuttgart 1, Grillparzerweg 6 Tel. (0711) 292928 7251 Frieolzhelm, Brühlstr. 18, T. 8212 am 29.5.72. <i>W. Weber</i> geä. 19.9.72. (Unterschrift)
Aufstellungsbeschuß § 2 (1) BBauG Auslegungsbeschuß § 2 (6) BBauG Bekanntmachung der Auslegung Öffentliche Auslegung § 2 (6) BBauG Beschluß über Bedenken und Anregungen § 2 (6) BBauG Satzungsbeschuß § 10 BBauG	STADT WEIL DER STADT am 24.11.1971 am 30.5.1972 am 2.6.1972 vom 12.6.1972 bis 12.7.1972 am 31.7.1972 u. 25.9.1972 am 25.9.1972 <i>W. Weber</i> (Unterschrift)
Genehmigung § 11 BBauG Erlaß der Genehmigungsbehörde Nr.	am 04.12.72 Nr. VI/612.21 LA LEONBERG <i>W. Weber</i> (Unterschrift)
Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung sowie Inkrafttreten § 12 BBauG Öffentliche Auslegung § 12 BBauG	STADT WEIL DER STADT am 8.12.73 ab 11.12.73 (Unterschrift)

16

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN " W A L D E N B E R G II " WEIL DER STADT

I. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Stadt im Anschluß an das Bebauungsplangebiet Hindenburgstrasse - Waldenberg an einem für Wohnbebauung vorzüglich geeigneten Südhang. Es wird entsprechend der Eintragung im Lageplan begrenzt. Der Flächennutzungsplanentwurf weist die Fläche als Wohngebiet aus.

Auf dem ca. 2,2 ha großen Gelände können 24 neue Gebäude erstellt werden mit maximal 48 Wohnungen für ca. 150 Einwohner. Ein Gebäude steht schon im Plangebiet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen notwendig:

Die Gemeinde möchte den Wünschen der Grundbesitzer entsprechen ihre Parzellen baulich zu nutzen und zusätzlich die Nachfrage nach Baugrund befriedigen.

Da die Gesamtplanung für den Bereich Waldenberg-Vögele durch die Forderung alle Bauplätze durch Strassen direkt zu erschliessen hinfällig wurde, mußte geländebedingt eine aufwendige, planerisch wenig befriedigende, jedoch technisch durchaus mögliche Erschliessung mit 6,8 % Steigung gewählt werden. Durch die Weiterführung dieser Erschliessungsstrasse können auch im sich westlich anschliessenden künftigen Baugebiet Bauplätze direkt erschlossen werden. Die Lage der Strasse im Detail ist bedingt durch die Forderung nach gut geschnittenen Bauplätzen. Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird ein Leitungsrecht zur Entwässerung notwendig. Eine Umspanngaragenstation ist zur Stromversorgung an der Einmündung der neugeplanten Strasse in die Hindenburgstrasse vorgesehen. Die im Plangebiet vorhandene elektrische Leitung wird verkabelt.

Ein öffentlicher Fußweg mit Treppen verbindet das Wohngebiet Waldenberg - Wirschig mit dem Gymnasium nördlich der Josef-Anton-Gall-Strasse.

Ein Kinderspielplatz für dieses Gesamtgebiet wird im späteren Bebauungsplan südlich der Hindenburgstrasse ausgewiesen.

Bei der Planung der Bauvorhaben ist es wichtig die Bebauung der topographischen Situation landschaftsgerecht anzupassen, d. h. die Höhenunterschiede sollen nicht in einer Hauswand aufgenommen, sondern innerhalb der Gebäude in Geschossen abgestaffelt werden.

II. Bodenordnende Massnahmen

Um bebaubare Grundstücke zu erhalten und um die Erschliessung zu gewährleisten ist eine Umlegung notwendig. Ein Vorschlag für die neuen Parzellengrenzen ist im Plan eingetragen.

III. Kosten

Der Gemeinde entstehen voraussichtlich folgende Kosten, wobei die entstehenden Folgekosten ausserhalb des Planungsgebietes nicht berücksichtigt sind.

3.1	Umfang des Erschliessungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für	
3.11	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschliessungsanlagen Den erforderlichen Grundbesitz erhält die Gemeinde durch die Umlegung oder ist schon in ihrem Besitz.	-0-
3.12	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschliessungsanlagen.	DM ...-0-.....
3.13	die erstmalige Herstellung der Erschliessungsanlagen, einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung	DM .280.000,-.....
3.14	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschliessungsbeiträge vom 15.12.1971. Gesamtkosten	DM .280.000,-.....
	Zuschüsse	- DM ...-0-.....
	Erschliessungsbeiträge	- DM .220.000,-.....
	Gemeindeanteil	DM ..60.000,-.....
3.2	Kosten, die nicht zum Erschliessungsaufwand gehören (§ 128 (3) BBauG)	
3.21	Kanalkosten (§ 127 (4) BBauG)	DM .190.000,-.....
	Zuschüsse	- DM ...-0-.....
	Abgaben lt. Satzung vom 26.1.1972	- DM .175.000,-.....
	Gemeindeanteil	DM ..15.000,-.....
3.22	Kosten für Wasserversorgungsanlagen (§ 127 (4) BBauG)	DM ..60.000,-.....
	Zuschüsse	- DM ...-0-.....
	Abgaben lt. Satzung vom 26.1.1972	- DM ..50.000,-.....
	Gemeindeanteil	DM ..10.000,-.....

3.3 Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten:

aus 3.14	DM ... 60.000,--
aus 3.21	DM ... 15.000,--
aus 3.22	DM ... 10.000,--
Insgesamt	DM ... 85.000,--
	=====

Flächenermittlung

Größe des Bebauungsplangebietes ca. 2.2 ha
Öffentliche Strassen und Gehwegflächen ca. 4000 qm
= ca.18,2% der Gesamtfläche.

Gesamtkosten DM 530.000,--
Kosten pro qm DM 30,--
Kosten pro Grundstück DM 18.000,--
(Durchschnitt)

Aufgestellt: Stuttgart, den 29.5.1972.

Arbeitsgemeinschaft Bauleitplanung
Architekt: Dipl.-Ing. Gerhard Weber
Ingenieure: Dipl.-Ing. A. Ruff und
Dipl.-Ing. P. Weller

7 Stuttgart 1, Grillparzerweg 6, Tel. (0711)292928
7251 Eriolzheim, Talstrasse 5, Tel. (07044) 3061