

Stadt We i l d e r S t a d t
Stadtteil Schafhausen
Landkreis Böblingen

T e x t t e i l zum Bebauungsplan
" W E I H E R W E G "

A V O R B E M E R K U N G E N

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch vom 8.12.1986 (BGBl.I S. 2253)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - i.d. F. vom 23.1.1990 (BGBl.I S. 132)
- 1.3 Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)
- 1.4 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg. Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO liegt die Landesbauordnung vom 1.4.1984 mit Änderung vom 22.4.1985 zugrunde. Die Begriffsdefinition richtet sich daher nach der LBO 1984/85. Für die formale Abwicklung einzelner Bauanträge gilt die Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.
- 1.5 Gesetz über das Nachbarrecht (NachbRG) vom 14.12.1959 (GesBl. S. 171) mit Änderung vom 6.4.1964 (GesBl S.151).
- 1.6 Erlaß des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen (Garagenerlaß) vom 13.9.-1989

2. Vorhandene Bauleitung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle für das Plangebiet vorhandenen verbindlichen Bauleitplänen außer Kraft.

B IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN, PLANFARBEN UND PLANEINSCHRIBEN DES LAGEPLANES WIRD FESTGESETZT:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).

1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO auf den mit MI gekennzeichneten Flächen.

Zusätzliche Einschränkungen im Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 5 i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Zulässig sind die unter § 6 Abs. 2 Ziffer 1, 2, 3, 4, 5 und 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

- Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

auf dem mit WA gekennzeichneten Flächen

Die Ausnahme in § 4 Abs. 3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 20 BauNVO)

2.1 Es wird eine Grund- und Geschoßflächenzahl jeweils nach dem Einschrieb im Lageplan festgesetzt. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind mitzurechnen.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze entsprechend dem Einschrieb im Lageplan festgesetzt. Die Traufhöhe ist beschränkt.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB imd § 33 BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im Bebauungsplan.

o = offene Bauweise

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 u.2 BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Gebäude bzw. Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauG)
(§ 16, § 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt.

TH = Traufhöhe ist die Höhe der Gebäudeaußenwand gemessen von der EFH bis Schnittpunkt Außenwand Dachhaut. Den Baugenehmigungsvorlagen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen.

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind vorrangig innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen können sie nur ausnahmsweise zugelassen werden. Mit Garagen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Diese Festsetzungen gelten entsprechend für überdachte Stellplätze.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

7.1 Die Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien.

7.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Pflaster- bzw. Randsteine abgegrenzt.

In die angrenzenden Grundstücke wird zur Befestigung auf eine Breite von ca. 15 cm und eine Tiefe von ca. 20 cm Beton eingebracht. Dieser ist auf den Grundstücken zu dulden.

7.3 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen werden auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken hergestellt und müssen geduldet werden.

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind zu dulden. Sie sind Bestandteil der Verkehrsanlage, nicht jedoch der Verkehrsflächen. Soweit im Bebauungsplan nichts anders festgelegt ist, gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 2,00 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

9. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB § 14 BauNVO)

Die ausgewiesenen Flächen dienen zur Unterbringung von Anlagen zur Versorgung des Gebietes. (Kleinumspannstation Höhe = max. 1,90 m)

10. Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der betroffenen Anlieger und der öffentlichen Versorgungsträger.

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Pflanzgebote

11.1 Alle Flächen, die nicht bebaut sind und nicht als Weg, Zufahrt, Hof, Parkplatz, Lagerplatz usw. dienen, sind einzugrünen und zu bepflanzen.

11.2 a) Die Pflanzgebotsflächen (Pfg) sind mit Hecken, Sträuchern und hochstämmigen Obst- oder anderen Laubbäumen gärtnerisch zu gestalten und anzulegen. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden.

b) In den Pflanzgebotsflächen, die mit Einzelbäumen gekennzeichnet sind (Straßenrandbereiche), sind nur heimische großkronige, hochstämmige Laubbäume mit Unterpflanzung zulässig.

12. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Je Baugrundstück kann nur e i n Gebäude als Nebenanlage (Nebengebäude) oder ein Gewächshaus zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO). Die Nebenanlage darf nicht im Vorgartenbereich angeordnet werden.

13. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Passiver Lärmschutz)

Innerhalb der im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Gebiete sind geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigungen durch Straßenlärm zu treffen. Insbesondere dürfen auf den der L 1182 zugewandten Seiten nur Wirtschaftsräume angeordnet werden. Es sind grundsätzlich auf den der L 1182 zugewandten Seiten Lärmschutzfenster der Klasse 3 zu verwenden.

14. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(Sichtfelder) (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahn freizuhalten.

15. Abbruchgebot (§ 179 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Abbruchgebot ist bei Inanspruchnahme des im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Fahrrechts zu vollziehen.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 73 LBO)

1. Geländeveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhe, gemessen ab bestehendem Gelände, bedürfen einer Baugenehmigung. Diese wird erteilt, wenn die Veränderung nicht den Grundsätzen der Planung entgegensteht und öffentliche sowie private Interessen nicht entgegenstehen. Es sollen keine ausbaufähigen Untergeschosse durch Gebäudeveränderungen von mehr als 0,5 m geschaffen werden können. (Betrifft nicht die Umgestaltung von Böschungsflächen, die durch den Erschließungsausbau entstanden).

2. Dachgestaltung (§ 73 (1) LBO)

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung, die dem Einschrieb im Lageplan entspricht, zulässig. Die Festsetzungen über Dachform und Dachneigung gelten auch für Garagen.

Sämtliche Dächer sind mit roten bis rotbraunen Material einzudecken.

Bei Satteldächern müssen allseitig Dachvorsprünge größer als 15 cm vorhanden sein. Dies gilt nicht für Doppelhäuser an der angebauten Giebelseite.

Dachaufbauten sind nur als Satteldachgauben zulässig. Mit den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,00 m zum Ortgang und 1,00 m zum First einzuhalten. Die Summe der Längen der einzelnen Dachaufbauten darf ein Drittel der Länge des Daches nicht überschreiten.

Die maßlichen Festsetzungen für Dachaufbauten gelten auch für Dacheinschnitte. Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte angeordnet werden. Die Gestaltungsanforderungen an Dachgauben gelten sinngemäß auch für Zwerchgiebel.

3. Einfriedigungen (§ 73 (5) LBO, § 11-13 NRG)

Stützmauern, die als Einfriedigung dienen, sind nur bis max. 1 m Höhe zulässig.

Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen bis max. 1,00 m bzw. 0,80 m (siehe Bl.9) hoch, sonst bis 1,20 m hoch, zulässig.

Hinweis: Einfriedigungen dürfen die Verkehrssicherheit an Kreuzungspunkten nicht gefährden.

Als Einfriedigungen sind "nicht geschlossene Einfriedigungen" mit Stützmauern bis 30 cm Höhe zulässig. Drahtzäune sind entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen unzulässig.

4. Bestehende Niederspannungsfreileitungen
(§ 73 (4) LBO)

Bestehende Freileitungen müssen erdverkabelt werden.

5. Gestaltung der Stauräume und der unbebauten Flächen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Garagen dürfen nicht mit Schwarzdecken (asphaltiert) versehen werden.

Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Kies, Schotter, Betonwerksteine, Pflaster, Rasen etc.) auszuführen.

Alle Flächen, die nicht bebaut sind und nicht als Weg, Hof, Stellplätze usw. dienen, sind einzugrünen und zu bepflanzen.

6. Sichtschutzanlagen/Lärmschutzanlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- Sichtschutzanlagen im Terrassenbereich sind bis zu einer Höhe von 1,80 m, gemessen von der festgelegten EFH, zulässig.
- Sichtschutzanlagen dürfen eine Länge von 3,50 m nicht überschreiten.

D HINWEISE

3.1 Die eingetragenen Höhen über N.N. sind auf das neue Höhensystem bezogen.

3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen jeder Art sind in der Bauvorlage darzustellen.

3.4 Anzahl der Garagen und Stellplätze nach Nr. 3 GaE

Die Anzahl der notwendigen Garagen und PKW-Stellplätze richtet sich nach den Richtlinien des Garagenerlasses. Als Richtlinie hierzu sind für jede Wohnung über 60 qm 2 Stellplätze, für jede Wohnung bis 60 qm ein Stellplatz erforderlich. Für sonstige nach der Baunutzungsverordnung zulässige Nutzungen im Plangebiet (Arztpraxen, Beratungsräume etc.) richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach dem Garagenerlaß.

Aufgestellt:

Weil der Stadt, den 13.06.1990

Ing.Büro Dipl.Ing.B.Schädel

Stadt We i l d e r S t a d t
Stadtteil Schafhausen
Landkreis Böblingen

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan
" W E I H E R W E G "

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1.	Vorbemerkung/Erforderlichkeit	Seite 3
2.	Geltungsbereich	Seite 4
3.	Überbaubare Fläche	Seite 4
4.	Art der baulichen Nutzung	Seite 4
5.	Maß der baulichen Nutzung	
	1. Grundflächenzahl/Baugrenzen	Seite 5
	2. Geschoßflächenzahl	Seite 6
	3. Zahl der Vollgeschosse	Seite 6
6.	Bauweise	Seite 6
7.	Höhenlage	Seite 7
8.	Dachgestaltung Stellung der baulichen Anlagen	Seite 7
9.	Nebenanlagen	Seite 8
10.	Verkehrsflächen	Seite 8
11.	Lärmschutz	Seite 8
12.	Grünflächen	Seite 9
13.	Gestalterische Anforderungen an das Gebiet	Seite 9
14.	Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten	Seite 9
15.	Kanal	Seite 10
16.	Wasser- und Löschwasserversorgung	Seite 10
17.	Stromversorgung	Seite 10

1. Vorbemerkungen/Erforderlichkeit

Der Planbereich für den Bebauungsplan "Weiherweg" bildet den derzeitigen Ortsrand zur freien Feldlage im Ortsteil Schafhausen. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans von 1977 entwickelt. Der Planbereich soll auch in dem sich in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan wieder enthalten sein. Beide Flächennutzungsplanentwürfe sehen eine weitere Bebauung als Mischgebiet südlich des Plangebietes vor. Entlang der L 1182 soll jedoch die Grenze des Bebauungsplanes auch künftiger Ortsrand sein.

Da für den Planbereich noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wurden einzelne Bauvorhaben bislang nach den Grundsätzen des Einfügens in die nähere Umgebung genehmigt. Eine geregelte städtebauliche Entwicklung war bislang nicht gesichert. Die bislang vorhandene Bebauung war bis auf die 1987 entlang der Althengstetter Straße genehmigten Reihenhäuser relativ locker, was in diesem Bereich nicht erwünscht war. Städtebaulich ist eine relative Massierung erwünscht, um im westlich der L 1182 gelegenen Teil Schafhausen nicht den Eindruck einer Splittersiedlung entstehen zu lassen. Die bestehende Bebauung soll sich im Plangebiet weiter festigen.

Die vorgesehene Bebauung des westlich der L 1182 gelegenen Teils von Schafhausen soll diesen Bereich als Ortsteil unterstreichen. Die Anlage einer Lärmschutzwand würde die Bebauung "verstecken" und vom übrigen Ortsteil trennen. Städtebaulich wäre deshalb die Anlage einer Lärmschutzwand nicht erwünscht. Im Mischgebiet entlang der L 1182 soll sich durch entsprechende andere Vorkehrungen die Anlage einer Lärmschutzwand erübrigen.

Bestehende Bauflächen sollen intensiver genutzt werden, auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Bauland. Aufgrund der bislang vorhandenen Rechtgrundlage konnte die Stadt Weil der Stadt ihre Planungsabsichten nicht zum Ausdruck bringen. Für bauwillige Eigentümer bestand erhebliche Rechtsunsicherheit.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist es weiterhin, den bislang unausgebauten Weiherweg auszubauen. Er soll der späteren inneren Erschließung des Plangebietes dienen.

Für den südöstlichen Bereich des Plangebietes und für die noch offenstehenden Reserveflächen des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung als Mischgebiet vorgesehen. Die

eigentliche Ortsrandbebauung als Anschluß an die landwirtschaftlichen Grundstücke soll in diesem Zuge erfolgen.

2. Geltungsbereich

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.1.1989 beschlossen, nicht die im Flächennutzungsplanentwurf ausgewiesene Gesamtfläche zu überbauen, sondern lediglich die bereits von bestehender Bebauung umgebenen Grundstücke in den Bebauungsplanentwurf einzubeziehen. Das Plangebiet wird im Norden durch die Althengstetter Straße, im Osten durch die Landesstraße 1182, im Süden durch das Flst. 2618, einer Teilfläche des Flst. 2619, einer Teilfläche des Flst. 2619/1 und dem Flst. 2619/3, sowie im Westen durch die Dätzinger Straße abgegrenzt.

Durch diesen räumlichen Geltungsbereich ergibt sich noch eine bauliche Nutzung auf dem Flurstück 2620 und einer Teilfläche des Flst. 2619/1.

Der Lagerplatz auf dem Flst. 2618/1 soll künftig aufgrund der eingegangenen Bedenken weder einer Bebauung noch einer sonstigen planungsrechtlichen Nutzung zugeführt werden und stattdessen als "Bestand" außerhalb des Geltungsbereiches geführt werden.

3. Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Flächen sind auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen beschränkt.

Die Lage der Baugrenzen wurde so festgesetzt, daß die Baukörper nicht zu nahe an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken und sich Grünzonen und Vorgärten vor den Gebäuden anlegen lassen.

Stellplätze sind vorrangig innerhalb der Garagen und Baugrenzen anzulegen, um die Anlage von Grünflächen und Gärten rings um die Gebäude städtebaulich durchzusetzen. In Härtefällen können Ausnahmen zugelassen werden.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) dürfen außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht im Vorgartenbereich, angeordnet werden (siehe 9.)

4. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den baulichen Bestand werden für das Plangebiet Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt.

Das gesamte Gebiet dient Wohnzwecken, als Parkplatz oder wird landwirtschaftlich genutzt.

Künftig soll das Flst. 2618/1 als Mischgebiet ausgewiesen werden. Aus Gründen der Verkehrserschließung und aus Gründen der möglichen Belästigung der Anlieger werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich jedoch aufgrund anderer Festsetzungen (Verkehrserschließung).

Das restliche Plangebiet wird entsprechend seiner seitherigen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet". Die in der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen können Teil des Bebauungsplanes werden, Tankstellen bleiben hiervon ausgenommen. Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beeinträchtigen jedoch den entstandenen Gebietscharakter nicht.

5. Maß der baulichen Nutzung

5.1 Grundflächenzahl/Baugrenzen

Bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen wurden in starkem Maße erschließungstechnische Gründe berücksichtigt.

Die zukünftige Bebauung soll trotz der möglichen gewerblich ausgerichteten Bebauung im Mischgebiet ländlich geprägt sein.

Die überbaubaren Flächen sind so groß, daß die Grundflächenzahl (zulässige Grundfläche der Gebäude) innerhalb der Baugrenzen verwirklicht werden kann. In den meisten Fällen verbleibt außerdem so viel Spielraum, daß mit der Stellung des Gebäudes noch variiert werden kann.

Berücksichtigt wurde, daß der Gesetzgeber mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung die unmaßstäbliche Versiegelung des natürlichen Bodens verhindern will.

Entlang der Althengstetter Straße wurden die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Grundflächenzahl überschritten, da trotz des festgelegten "Allgemeinen Wohngebietes" eine massivere Bebauung, in Anlehnung an das Dorfgebiet Schafhausens, stattfinden soll.

Bei der Fassung des Aufstellungsbeschlusses war man sich bewußt, daß die mögliche Bebauung nahe an die bestehende Trasse der L 1182 heranreicht. Da jedoch die Gebäude Weiherweg 1 + 2 sich bereits in etwa 10 m Abstand zur Trasse befinden, wird eine weitere Bebauung in Richtung Süden, entlang der Trasse, sicherlich problemlos erfolgen können. Erweiterungsflächen für

einen späteren Ausbau der L 1182 stehen in Richtung der Würm zur Verfügung (siehe auch 3.).

5.2 Geschoßflächenzahl

Für die einzelnen Baufenster wurde eine Geschoßflächenzahl festgelegt, die innerhalb dieses Baufensters realisierbar ist. Die in der BauNVO vorgesehenen Maximalwerte wurden bei der Festlegung der Geschoßflächenzahl unterschritten. In Verbindung mit anderen Festsetzungen soll sie zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung beitragen * (siehe auch 5.3, Zahl der Vollgeschosse). Die festgesetzten Werte garantieren, daß Dachgeschosse ausgebaut werden können. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sind im Rahmen der getroffenen Festsetzungen gewährleistet.

5.3 Zahl der Vollgeschosse

Das Gebiet soll überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden. Deshalb wird für den gesamten Bebauungsplan die 1- bzw. die 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Damit bauliche Anlagen innerhalb des Gebiets eine maßstäbliche Höhe erhalten (Maximalhöhe), wurde die max. Traufhöhe festgelegt. Entlang der Althengstetter Straße sowie entlang der L 1182 kann aufgrund der umgebenden Bebauung die 2-geschossige Bauweise zugelassen werden. Innerhalb des bestehenden Lagerplatzes (Flst. 2618/1) wird die zukünftige EFH so tief liegen, daß das Ortsrandbild kaum durch die 2-geschossige Bauweise beeinträchtigt wird. In allen anderen Bereichen würde die Zulassung der 2-geschossigen Bebauung das geplante Ortsrandbild beeinträchtigen und durch die zu hohen Baukörper die Funktion eines späteren Grüngürtels am Ortsrand in Frage stellen.

6. **Bauweise**

Die Bauweise regelt die Frage der seitlichen Grenzabstände. Es wurde die offene Bauweise im Hinblick auf die Struktur des Gebietes festgesetzt, das mit Einzelhäusern sowie mit einer Hausgruppe bereits bebaut ist.

Hausgruppen sind entlang der Althengstetter Straße städtebaulich aufgrund der sich ergebenden Massierung der Bebauung erwünscht. An der Ortsrandlage würde sich eine zu dichte Bebauung negativ auf das Ortsrandbild auswirken. Es wurden daher in diesem Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Doppelhäuser bzw. Hausgruppen wurden zugelassen, um die nach Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen wirt-

schaftlich zu optimieren. Auf diese Weise läßt sich der Gartenraum um ein Gebäude optimieren, ohne als notwendige Abstandsfläche dienen zu müssen.

7. Höhenlage

Die konkrete Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird von der Baugehmigungsbehörde festgelegt. Sie soll so tief als möglich festgelegt werden, um unter anderem keine ausbaufähigen Untergeschosse entstehen zu lassen. Weiterer Sinn dieser Festsetzung ist es, die in Erscheinung tretende Höhe der baulichen Anlagen zu beschränken. Aus diesem Grunde wurde auch die maximale Traufhöhe festgelegt, die sich am baulichen Bestand orientiert, aber auch eine sinnvolle Gebäudehöhe, wie in 5.2 beschrieben, für Neubauten gewährleisten soll.

Die einzelnen festgelegten Maße liefern noch viel Freiraum für die Planer zur individuellen Gestaltung ihrer Vorhaben. Die festgelegten Werte sind nur Maximalwerte, die unterschritten werden dürfen. Auf örtliche Eigenheiten wird bei der Festlegung der EFH Rücksicht genommen.

8. Dachgestaltung

Stellung der baulichen Anlagen

Zur Sicherung einer landschaftsgerechten Bebauung sind nur Satteldächer zugelassen.

Ein Mindestdachvorsprung von 0,15 m wird festgesetzt, da dies aus ästhetischen Gründen das Mindestmaß ist, um Betrachtern des Gebietes keinen Anstoß an der Dachgestaltung nehmen zu lassen, die landschaftsgerecht sein soll.

Diese Festsetzungen sollten für alle baulichen Anlagen im Plangebiet gelten.

Um eine sinnvolle Ausnutzung des Dachraumes zu ermöglichen, sind Dachaufbauten zugelassen.

Dachaufbauten und Einschnitte auf einer Dachseite würden der möglichen Bebauung nicht mehr den dörflichen Charakter geben, den sie erhalten soll.

Um Neubauten auch innerhalb der umliegenden, bereits bestehenden Bebauung nur in einer Form entstehen zu lassen, die städtebaulich als dörflich und landschaftsgerecht bezeichnet werden kann, wurde der zulässige Rahmen für die Dachgestaltung eingegrenzt. Der Kreativität der Planer von Einzelvorhaben werden jedoch nur Grenzen gesteckt, sofern dies für eine geregelte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes notwendig ist.

Die Stellung der baulichen Anlagen richtet sich nach den Einzeichnungen im Lageplan. Die bestehende Bebauung wurde

berücksichtigt und für mögliche bauliche Anlagen wurden vertretbare Festsetzungen getroffen.

9. Nebenanlagen

Um den Einzelnen individuellen Freiraum innerhalb des Plangebietes zu geben und auch dem Charakter des Gebietes Rechnung zu tragen, sind Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung zulässig.

Die Nebenanlagen sollen jedoch das Straßenbild des Gebietes nicht negativ beeinflussen und sind somit nur im Bereich der Grundstücke zulässig, die der Straße abgewandt sind.

10. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien, um noch bei ihrer Detailplanung oder bei der Bauausführung auf örtliche Gegebenheiten eingehen zu können. Jedes Anliegergrundstück ist erschlossen.

Für die Gebäude im südlichen Teil von Flst. 2618/1 wurde auf dem nördlichen Grundstück (bebaut) ein Geh- und Fahrrecht in den Bebauungsplan eingezeichnet, so daß auch hier die Erschließung gesichert ist.

Aus Gründen des öffentlichen Interesses sind der Hinterbeton für Rabattensteine sowie für den Straßenausbau notwendige Anfüllungen oder Abgrabungen zu dulden.

Für die private Verkehrsfläche bedarf es keiner weitergehenden öffentlich-rechtlichen Regelung. Gestaltung und Ausführungszeitpunkt sind nicht im Bebauungsplan geregelt. Auf die Genehmigungspflicht nach LBO sei hingewiesen.

11. Lärmschutz

Für die entlang der L 1182 auftretenden Lärmschutzimmissionen sind für die angrenzenden Bereiche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Da der überwiegende Bereich entlang der L 1182 bereits bebaut ist, sind diese Festsetzungen nur für Neu- und Umbauten möglich.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand für die im Mischgebiet vorgesehenen Gebäude ist aus städtebaulichen Gründen unerwünscht und unzweckmäßig. Auf die städtebaulichen Absichten aus der Vorbemerkung (1.) sei hingewiesen. Die Anlage einer Lärmschutzwand entlang der L 1182 im Bereich des Flst. 2618 würde an den Seiten (Süd und Nord) die Ausbreitung des Lärms nur unwesentlich hindern.

Um dennoch entsprechende Vorsorge zu treffen, wird im Bebauungsplan der Einbau von Schallschutzfenstern der Lärmschutzklasse 3 vorgeschrieben. Außerdem dürfen auf den der L 1182 zugewandten Gebäudeseiten nur Wirtschaftsräume mit Fensteröffnungen versehen werden, so daß auch in diesem Bereich gesunde Wohnbedingungen herrschen werden. Die Anordnung der

Aufenthaltsräume auf den westlichen Gebäudeseiten hat zur Folge, daß auch in diesen Bereichen gute Lebens- oder Arbeitsbedingungen herrschen werden.

12. Grünflächen

Flächen, die nicht überbaut sind, sind einzugrünen und zu bepflanzen. Genaue Festsetzungen werden im Bebauungsplan nicht aufgenommen und sollen im Detail dem Einzelnen überlassen bleiben. Zur Gestaltung des Ortsrandes wurde auf Flst. 2618/1 ein Pflanzgebot festgesetzt. Eine weitere Bepflanzung des südlichen Ortsrandes wurde nicht vorgeschrieben, da in diesem Bereich spätere Baulandausweisungen vorgesehen sind.

13. Gestalterische Anforderungen an das Gebiet

Das Straßenbild soll nicht mit Freileitungen und Stromleitungen belastet sein. Es wurde vorgeschrieben, daß sämtliche Leitungen - was ohnedies üblich ist- verkabelt zu verlegen sind.

Bituminöse Flächen, die über den Ausbau der Verkehrsflächen hinausgehen, sollen vermieden werden.

Es wird für Stellplätze und Stauräume vorgeschrieben, daß hierfür ein offener Ausbau (Rasen, Schotter oder Pflastersteine) zu verwenden ist. Der Grund ist die gewollte Versickerung, und somit die geringe Belastung des Kanalnetzes mit Oberflächenwasser.

Weiterer Grund ist, daß Sickerwasser positiv zum Grundwasserhaushalt beiträgt. Eventuell abtropfendes Öl von Kraftfahrzeugen kann aus ökologischer Sicht hingenommen werden, da die positiven Auswirkungen die negativen überwiegen.

Die Gestaltung von Sichtschutzanlagen soll so sein, daß nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden sowie das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht durch derartige Anlagen belastet wird.

Um die Gestaltung der Zaunanlagen für das ganze Gebiet im ortsüblichen Rahmen festzuschreiben, wurden einzelne Anforderungen festgelegt, die im Prinzip Niemanden beeinträchtigen, wofür jedoch öffentliches und privates Interesse besteht.

14. Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten

Um das Parken und Abstellen von Fahrzeugen auf öffentlichen Verkehrsflächen zu reduzieren, ist für jede Wohnung mindestens 1 Stellplatz in Anlehnung an die Richtlinien des Garagenerlasses nachzuweisen und anzulegen. Bei größeren Wohnungen (über 60 qm) sind 2 Stellplätze nachzuweisen, da

in der Regel in größeren Haushalten mehrere Kfz's vorhanden sind.

Entlang der Landesstraßen wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt, um somit die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen.

15. Kanal

Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entsorgung des Plangebietes aus. Da die weitere Bebauung des Plangebietes Zug um Zug erfolgen wird und das Plangebiet ohnehin nur sehr klein ist, wird die weitere Bebauung keine großen Auswirkungen auf die Dimension der Kläranlage haben.

Für den südlichen Teil des Flst. 2618/1 wird vor Erstellung des Bebauungsplanentwurfes untersucht, ob die dort realisierbaren Bauvorhaben ohne Abwasserhebeanlage entsorgt werden können.

16. Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird an das bestehende Versorgungsnetz der Stadt Weil der Stadt angeschlossen. Die vorhandenen Dimensionierungen reichen auch für den Anschluß des neuen Gebietes aus.

17. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die EVS gesichert. Zur Versorgung des Gebietes und der umliegenden Bereiche wird von der EVS eine Kleinumspannstation eingerichtet. Die entsprechend notwendige Fläche wird im Bebauungsplan ausgewiesen.

Gefertigt:

Weil der Stadt, den 15.8.1990

Ing.Büro Dipl.-Ing.B.Schädel

Überarbeitet:

Weil der Stadt, den 30.11.1990

Ing.Büro Dipl.-Ing.B.Schädel