

Bebauungsplan "Wiesbrunnen IV"

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	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	I	0,4	0,5
(Gartenhofhäuser)	I	0,6	0,6
	I + IU	0,4	0,6
	II	0,4	0,8

1.13 Ausnahmen

im Sinne von §4 Abs.3 sind gemäß § 1 Abs.4 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen, Teppichklopfstangen u. Wäschespinnen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes u. werden somit nicht zugelassen.

1.14 Zahl der Vollgeschosse  
(§ 18 BauNVO u. § 2 Abs.4 LBO)

entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1  
Nr.1 Buchstabe b BBauG)

Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.

1.3 Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO) offene Bauweise

Überschreiten Baugrenzen Grundstücksgrenzen, so sind in diesem Falle Doppelhäuser zulässig.

abweichende Bauweise für Gartenhofhäuser:

Für Geb. Bergstr.11 - 21 u. Geb.5 an der Straße 2 Grenzbau an der westlichen Grundstücksgrenze zwingend.

Für Geb. Bergstr. 11- 21 Grenzbau an der nördlichen Grundstücksgrenze zugelassen. Für Geb.3 an der Straße 2 Grenzbau an der östlichen Grundstücksgrenze zwingend.

1.4 Garagen

Die Lage der Garagen ist verbindlich, soweit sie im Plan dargestellt sind.

Garagengruppen (GGa - Festsetzung) sind als ein einheitlicher Typ mit einheitlichen Außenmaßen zu erstellen.

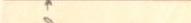
Garagen sind an den Grundstücksgrenzen zulässig.

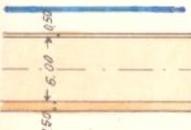
1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nicht zugelassen.

- 1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 1.6 Erhöhung der Geschoßfläche (§ 21 a Abs.5 BauNVO) Die zulässige Geschoßfläche ist um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Gebäudeoberfläche herge-
- 2.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO) stellt werden, zu erhöhen.
- 2.1 Dachform (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) Zugelassen sind Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach, wie im Plan beschrieben. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 2.2 Einfriedigung Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 0,80m zulässig. Eingangstüren u.-Tore (einschließlich Müllboxen) im Bereich der Einfriedigung sind bis zu einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Als Einfriedigung sind nur lebende Hecken und bodenständige Sträucher zulässig. Hinter den Hecken können nur weitmaschige Knotenzäune u. Spanndrähte an Holzpfeilen verwendet werden. Nicht zulässig sind u.a. Maschendraht, Scherenzäun u. Betonpfeile. Entlang öffentlicher Straßen, Wege u. Plätze werden von der Gemeinde Stellplatten gesetzt.

#### Zeichenerklärung

WA	= Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
I	= Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
II	= Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
0,4	= Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,8	= Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
o	= offene Bauweise
a	= abweichende Bauweise
GGa	= Gemeinschaftsgragen
Ga	= Garagen
SD	= Satteldach
VP	= versetztes Pultdach
GH	= Gartenhofhäuser
DN 18 - 25°	= Dachneigung
	= Baugrenze
	= Verkehrsflächen mit Höhenlage (§ 9 Abs.1 Nr.3 u.4 BBauG)





= Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S.v. § 127 (2) 3 BBauG



= Straßenbegrenzungslinien



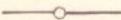
= Garageneinfahrt



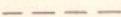
= Stellung (Firstrichtung) der Gebäude



= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



= Flurstücksgrenzen



= vorgesehene Flurstücksgrenze

440

= Flurstücksnummern

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Leonberg, den 12. September 1972

Staatliches Vermessungsamt:

Reg.-Verm.-Direktor

Verfahrensvermerke

Als Entwurf gemäß § 2 Abs.6 BBauG ausgelegt vom 29. 9. 72 . . bis 30. 10. 72 *h*  
 Auslegung bekannt gemacht 27. 9. 72 . . *h*  
 Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 8. 12. 72 . . *h*  
 Genehmigt gemäß § 10 BBauG am 20. 12. 72 . . mit Erlaß vom 20. 12. 72 (II/61221) . . .  
 Ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom 5. 1. 73 . . bis auf weiteres . . . . .  
 Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am 4. 1. 73 . . . . .  
 In Kraft getreten am 4. 1. 73 . . . . .

Münklingen, den 4. 1. 73

Bürgermeister *h*

Für das Deckblatt

Weil der Stadt, den 27. 6. 1975

Stadtbauamt

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WIESBRUNNEN IV"

Der dringende Bedarf an Wohnungen im Gemeindegebiet macht die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Das gesamte, in dem Bebauungsplan erfasste Gelände wurde von der Gemeinde aufgekauft. Bodenordnende Maßnahmen sind vorgesehen. Die Gemeinde wird das Gelände entsprechend den Erfordernissen in bebaubare Grundstücke einteilen.

Im östlichen Bereich ist eingeschossige Bauweise vorgesehen. Im westlichen Teil ist die Erstellung eines zweigeschossigen und eines dreigeschossigen Gebäudes eingeplant. Das vorgesehene dreigeschossige Gebäude bietet sich zur Schaffung von Eigentumswohnungen an. Bei der Festlegung der Bauweise wurde sowohl auf die Wünsche der Bauherren, als auch auf die landschaftlichen Belange Rücksicht genommen.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Gesamtbebauungsvorschlag für das Gebiet Wiesbrunnen sowie der von Kreisbaumeister Gebhardt aufgestellte Flächennutzungsplanentwurf, welcher bei einem stattgefundenen Behördentermin die Zustimmung aller drei Träger öffentlicher Belange gefunden hat.

Durch den Bebauungsplan Wiesbrunnen IV kann die im Gebiet Wiesbrunnen bereits vorhandene Siedlung sinnvoll abgerundet werden. Insofern kann ein weiterer Teil der Gesamtplanung in diesem Bereich entsprechend dem Flächennutzungsplanentwurf verwirklicht werden.

Wegen des dringenden Bedarfs an Wohnflächen ist es notwendig, den Bebauungsplan vor Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens aufzustellen.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Bergstraße. In Richtung Ortsmitte ist im Rahmen des nächsten Bauabschnittes eine weitere Straßenverbindung geplant. Ebenso ist in den nächsten Bauabschnitt ein größerer Kinderspielplatz und ein Kindergarten vorgesehen.

Die Wasserversorgung ist durch eine noch zu schaffende Ringleitung gesichert. Die Abwässer werden durch ein ausreichendes Kanalsystem beseitigt.

Die Erschließungskosten (ohne Erwerb der Grundstücke) werden wie folgt geschätzt:

a) Straßenausbau	ca. 200 000,- DM
b) Entwässerung	ca. 100 000,- DM
c) Wasserversorgung	ca. 70 000,- DM

Die Erschließungskosten werden weitgehend durch Anliegerbeiträge abgedeckt.

Münchlingen, den 12. 9. 1973



(Oechsle)  
Bürgermeister