

Ausgefertigt!
Weil der Stadt, 31.3.1993

STADT WEIL DER STADT



Straub
Straub
(Bürgermeister)

Landkreis Böblingen

Bebauungsplan "Halden - Änderung"

A. Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind (mit den jeweiligen Änderungen):

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 - vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)

Planzeichenverordnung - PlanzVO
über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

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), 22. Februar 1988 (GBl. S. 55), vom 8. Januar 1990 (GBl. S. 1) und vom 17. Dezember 1990 (GBl. S. 426)

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



GENEHMIGT:
BÖBLINGEN. 22 JUNI 1993
Ludwig
BAURECHTSAMT

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)

1.1 Allg. Wohngebiet - WA - § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen entsprechend § 4 (2) 2 BauNVO und die Nutzungen nach § 4 (2) 3 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind die Nutzungen entsprechend § 4 (3) 1 bis 5 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 und (3) BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

2.1 Maßgebende Grundstücksfläche (§ 19 (3) BauNVO)
Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach (§ 9 (1) 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO).

2.2 Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn notwendige Garagen unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 19 (4) BauNVO).

2.3 Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)
(siehe Eintrag im Lageplan)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO). Die zulässige Geschoßfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um maximal 0,25 der MGF erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 (3) BauNVO mit den im Bebauungsplan eingetragenen Traufhöhen (THH/THS) und Firsthöhen (FHH/FHS) sowie Erdgeschoßfußbodenhöhe, bezogen auf NN, EFH bezogen auf Oberkante Rohdecke, festgesetzt.

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)

1.1 Allg. Wohngebiet - WA - § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen entsprechend § 4 (2) 2 BauNVO und die Nutzungen nach § 4 (2) 3 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind die Nutzungen entsprechend § 4 (3) 1 bis 5 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 und (3) BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

2.1 Maßgebende Grundstücksfläche (§ 19 (3) BauNVO)

Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach (§ 9 (1) 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO).

2.2 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn notwendige Garagen unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 19 (4) BauNVO).

2.3 Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

(siehe Eintrag im Lageplan)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO). Die zulässige Geschoßfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um maximal 0,25 der MGF erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 (3) BauNVO mit den im Bebauungsplan eingetragenen Traufhöhen (THH/THS) und Firsthöhen (FHH/FHS) sowie Erdgeschoßfußbodenhöhe, bezogen auf NN, EFH bezogen auf Oberkante Rohdecke, festgesetzt.

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO
- 3.1 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt:
 - a) Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelängen ab 14,00 m Versatzmaß mit mindestens 1,20 m auf beiden Längsseiten sowie Gebäudebreite auf maximal 12,00 m (vergleiche Bebauungsschema u. B II 3.2.)
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 Entgegen § 23 (2) und (3) BauNVO ist ein Vortreten oder Abrücken über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß nicht zulässig.
6. Nebenanlagen § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO
- 6.1 Im WA-Gebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) nicht zulässig, ausgenommen zentral zusammengefaßte Mülltonnenstandplätze, Teppichklopfstangen, Wäschetrocknungseinrichtungen oder bauordnungsrechtlich notwendige Spielplatzflächen.
Desweiteren können in den Erdgeschossen jeweils im Terrassenbereich kleinere Sichtschutz-Einrichtungen angelegt werden, soweit dies im Rahmen des Sondernutzungsrechtes eingeräumt wird.
Weitere Nebenanlagen, insbesondere Gebäude, wie Fahrradabstellräume, Gerätehütten, Kleintierställe und dergleichen werden aus den vorgenannten Gründen ausdrücklich nicht zugelassen, da diese ohnehin - soweit erforderlich - in den Wohngebäuden nachzuweisen sind. Dieser Ausschluß gilt nicht für das südlich gelegene Einzelgrundstück entlang der Paulinenstraße.
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 Tiefgaragen und offenen Stellplätzen ausgewiesenen Flächen zulässig.

8. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

8.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) 11 BauGB dienen als Mischfunktionsfläche, mit besonderer Gestaltung dem Gehen, Radfahren und Fahrverkehr - einschließlich Leitungsrecht - jeweils zugunsten der Allgemeinheit gewidmet.

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

9.1 Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 21 BauGB festgesetzten Flächen G sind mit Gehrechten, die mit F festgesetzten Flächen mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit im Planungsgebiet zu belasten.

9.2 Die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte L gelten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger für Wasser-Abwasser, Gas, Elektrizität, Telefon und Breitbandkabel etc. und sind zugunsten der Allgemeinheit im Planungsgebiet zu belasten.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB

10.1 Die im Bebauungsplan eingetragenen, auf NN bezogenen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen EFH werden mit einer zulässigen Abweichung von +/- 0,25 m festgesetzt und beziehen sich auf Oberkante Rohfußboden.

11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 (1) 25 BauGB

11.1 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.

11.1.1 Zu verwenden sind einheimische, der natürlichen Vegetation angepaßte Arten, in Abstimmung mit der Fachberatungsstelle für Obst- und Gartenbau des Landratsamts Böblingen, Außenstelle Leonberg.

11.1.2 Die anzupflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.1.3 Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte können einer detaillierten Planung der Verkehrsflächengestaltung angepaßt werden.

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

1. Dachgestaltung
§ 73 (1) 1 LBO

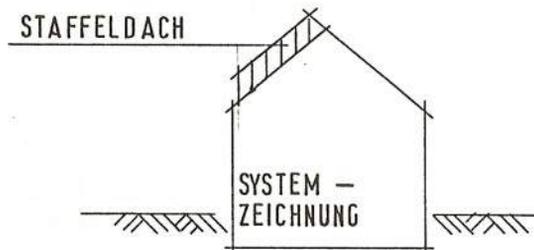
1.1 Die in der Planzeichnung bzw. Nutzungsschablone eingetragenen First-
richtungen, Dachformen und Dachneigungen sind einzuhalten.

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

1.3 Als Dachdeckung geeigneter Dächer sind nur Ton- oder Betondach-
ziegel in naturroten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
Die Dachdeckung von Gebäudegruppen ist nur im einheitlichen
Farbton zulässig.

1.4 Dachaufbauten und Dachflächenfenster (nach Einschrieb THS/FHS):
(ausgenommen östliches Plangebiet unmittelbar an Paulinenstraße
gelegen sowie südwestl. Gebäudekörper).

1.4.1 Zulässig sind je Gebäudeteil (nur auf der Süd- o. Südwestseite)
ein Staffeldach (s. Systemzeichnung) auf max. 8,0 m Ansichtslänge.
Dachflächenfenster müssen zur freistehenden seitlichen Giebelwand einen
Mindestabstand von mind. 4,00 m aufweisen.



1.4.2 Anderweitige Dachaufbauten sind nicht zulässig.

- Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Einzelgröße bis
max. 1,50 m² zulässig und dürfen insgesamt nicht mehr als 8 %
der jeweiligen Dachfläche überschreiten.
Sie haben einen Mindestabstand von 1,0 m untereinander,
1,0 m von Traufen und 2,0 m von Giebelwänden, Kehlen und
Graten einzuhalten.

- Dacheinschnitte
Zulässig sind je abgesetztem Gebäudeteil nur auf der Süd- oder
Südwestseite ein Dacheinschnitt mit max. zulässigem Öffnungsmaß
4,20 m x 2,20 m, waagrecht gemessen.
Beginnend vom Dacheinschnitt sind hierbei mindestens 4 Ziegel-
reihen zum Ortgang bzw. zur Traufe zwingend vorgeschrieben.

2. Freileitungen § 73 (1) 4 LBO

2.1 Alle Niederspannungsleitungen (Strom-Fernmelde-Antennenleitungen) außerhalb von Gebäuden müssen unterirdisch verlegt werden.

3. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen § 73 (1) LBO

3.1 Garagen § 73 (1) 1, 5 und 7 LBO

- Auf den gesondert für offene Stellplätze ausgewiesenen Flächen (vgl. B I 7.1) sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.
- 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.

3.2 Gebäudebreite § 73 (1) 1 LBO

Die Gebäude- d.h. Giebelbreite der einzelnen Baukörper (vgl. B I 3.1 und Bebauungsschema) wird auf maximal 12,00 m begrenzt.

3.3 Fassadengestaltung § 73 (1) 1 LBO

Die Verkleidung der baulichen Anlagen mit polierten oder glänzenden Materialien (z. B. Kunststoff, Glas, glasierte Keramik, engobiierte Spaltklinker, geschliffene Werk- und Kunststeine) sowie mit Asbestzement, Waschbeton und Schindeln ist unzulässig.

3.4 Farbgestaltung § 73 (1) 1 LBO

Die Fassaden sind in abgetönten hellen bis erdfarbenen Tönen auszuführen.

4. Gebäudehöhen § 73 (1) 7 LBO

4.1 Die Traufhöhen (Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und Firsthöhen (Oberkante Sparren) der Hauptgebäude, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe, werden mit den im Bebauungsplan eingetragenen Maximal-Traufhöhen (THH/THS max.) und Maximal-Firsthöhen (FHH/FHS max.) festgesetzt.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen § 73 (1) 5 LBO
- 5.1 Sämtliche Freiflächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Stellflächen zu begrünen und begrünt zu unterhalten.
- 5.2 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.
- 5.3 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 (mit oder ohne eingewachsenen Drahtzaun) als Sichtblenden aus Holz bis max. 2,50 m Länge zulässig.
- 5.4 Mauern sind als Einfriedungen nur zugelassen, soweit sie durch bestehendes Gelände oder als Auffüllungen erforderlich werden (Stützmauern), bis max. 1,20 m Höhe über Gelände.

Ordnungswidrigkeiten (§ 74 (2) 2 LBO)

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

C. **Hinweise**

1. Zahl der Stellplätze

Von der Baugenehmigungsbehörde werden bei der Baugenehmigung gefordert:

- a) Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche 1 St./Whg
- b) Wohnungen bis 90 m² Wohnfläche 1,5 St./Whg
- c) Wohnungen über 90 m² Wohnfläche 2 St./Whg
- d) 5 % (mind. 3) von den unter a - c genannten erforderlichen Stellplätzen sind zusätzlich als oberirdische Besucherstellplätze auszuweisen.

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, Fahrrechten, Leitungsrechten

Regelungen über Ausbau, Gestaltung, Unterhaltung und Haftungsfragen der in Ziffer B I 9. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (G, F, L) belasteten Fläche werden durch einen gesonderten Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Weil der Stadt geregelt.

4. Einwirkungen auf das Baugebiet

4.1 Südlich und westlich des Baugebietes befindet sich ein Hartplatz als dienender Bestandteil des Schulgebäudes. Dieser Hartplatz ist baurechtlich genehmigt und dient während den Unterrichtszeiten schulischen Zwecken wie z.B. Schulsport, Verkehrserziehung, Pausenhof usw. Die hierbei entstehenden Geräusche unterliegen nicht der 18. BImSchVO.

4.2 Darüberhinaus wird dieser Platz in Wechselnutzung als Parkfläche für den in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Friedhof genutzt. Die hiernach auftretenden Geräusche liegen unterhalb des für das allgemeine Wohngebiet maßgebenden Richtwertes.

4.3 Nördlich der geplanten Bebauung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Luisenstraße 8), der unmittelbar an die künftige Bebauungsgrenze anschließt. Als baurechtlich genehmigter Betrieb besteht hier Bestandschutz. Etwaige aus der ordnungsgemäßen Nutzung entstehenden Geräusche oder Geräuschemissionen sind insoweit hinzunehmen.

5. Bodenfunde - Denkmalpflege

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

Aufgestellt:

Weil der Stadt, den

Stadtbauamt Weil der Stadt
Hauptstraße
7252 Weil der Stadt-Merklingen

Gefertigt:

Renningen, den 10-12-92/02-02-93

Erhard Gerne
Freier Architekt Dipl.-Ing. Fh
7253 Renningen, Magstadter Str. 4
Tel. 07159/8946 - Fax 5599