BÜRO

Kreis Göppingen

Stadt Weißenstein Gemarkung Weißenstein

Bebauungsplan

„Mahdhalde“

Lageplan und Textteil

Maßstab: 1:500

Gefertigt : 15. April 1972 4

Donzdorf, den

Höhenbezugssystem

Altes System

Verm. u. Jng. Büro

Thomas Straub

H. Straub

Jng. für Verm. Technik

F = ~ 0.75 ha

Thomas Straub Ing. für Verm.-Technik Donzdorf

Von der Industrie- und Handelskammer Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für vermessungstechnische Ingenieurarbeiten

Dr.-Frey-Str. 13 Tel. 07162/2660

LEGENDE

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

1. Allgemeine Angaben

1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft. Insbesondere der nachfolgend aufgeführte genehmigte Bebauungsplan vom 12.1.1950 .

1.2 Der Bebauungsplan M 1 : 500 wird durch die beiliegenden Längenprofile für öffentliche Verkehrsflächen ergänzt, die Bestandteil dieser Satzung sind .

2. Planungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

2.1 Bauliche Nutzung

2.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

2.12 Masse der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO):

entsprechend dem Einschrieb im Lageplan

2.13 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.(3) Satz 2 - 6 sind gemäß § 1 Abs. (4) Bau NVO nicht zulässig.

2.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 Bau NVO und § 2 Abs. 4 LBO):

als Höchstgrenze entsprechend den Einschrieben im Lageplan

2.2 Bauweise (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 b BBauG und § 22 Bau NVO)

gemäß den Einschrieben im Lageplan

2.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.(1) Nr. 1 Buchstabe b BBauG) :

Firstrichtung entsprechend der Einzeichnung im Lageplan

2,4 Garagen (§ 9 Abs.(1) Nr. 1 Buchstabe e BBauG und § 12 BauNVO):

Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch als Grenzbauten zulässig.

Der Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie muß jedoch 5,0 m betragen. An Straßeneinmündungen darf die Übersichtlichkeit nicht beeinträchtigt werden.

2.5 Nebenanlagen:

Im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.(1) Nr.3 BBauG) :

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

2.7 Sichtfelder (§ 9 Abs. (1) Nr. 2 und 16 BBauG) sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernden Nutzung z.B. Stellplätze) freizuhalten. Eine etwaige Bepflanzung oder Einfriedigung darf die Höhe von 0,80m über der Fahrbahndecke nicht überschreiten.

2.8 Bepflanzung (§ 9 Abs.(1)Nr. 15 BBauG)

Die Fläche zwischen Straßengrenze und vorderer Gebäudeflucht (Vorgarten) ist als Ziergarten zu bepflanzen, soweit sie nicht für Zufahrten oder Stellplätze befestigt wird.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

3.1 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) :

siehe Einschriebe im Lageplan. Die festgesetzte Neigung bezieht sich auf die Sparrenneigung.

3.2 Dachaufbauten (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) :

Im gesamten Plangebiet sind Dachaufbauten nicht zulässig.

3.3 Kniestöcke sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Bei Gliederung der Aussenwandflächen können im Dachgeschoß senkrechte Aussenwände zugelassen werden, soweit sie weniger als 2/3 der jeweiligen Gebäudelängen einnehmen. Diese Flächen sind durch Verschalung oder dergleichen in Material und Farbe abzusetzen.

3.4 Dachdeckung

Satteldächer sind mit dunkler Bedachung auszuführen.

3.5 Stellplätze (§ 69 LBO):
Stellplätze sind entsprechend den Richtzahlen des Garagenerlasses vom 5.8.1966 im Lageplan des Bauantrages nachzuweisen.

3.6 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

sind in Form von Rabattensteinen (8 cm über Gehweg oder Straße) und als Vorgartenmauern bis max. 60 cm Höhe zulässig. Hinter den Rabattensteinen oder Vorgartenmauern sind lebende Einfriedigungen(Hecken und Buschgruppen) und darin einbezogen Maschen- und Kupferdrahtzäune bis max.80 cm Höhe zugelassen. Die Einfriedigungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße nicht beeinträchtigen. Ihre Gesamthöhe darf insgesamt 1,00 m nicht übersteigen.

3.7 Erdaufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig.

3.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe d BBauG und § 15 LBO):

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Benehmen mit dem Architekten und der Baurechtsbehörde festgelegt.

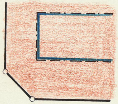
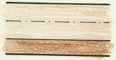
3.9 Äußere Gestaltung (§ 111 LBO) :

Bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten (Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz, Holzschalung usw.) sind auffällige Strukturen zu vermeiden.

3.10 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen ergeben sich nach der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe und den Einschrieben im Lageplan.

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
I	1-geschossig
GRZ	Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
GFZ	Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)
←→	Stellung (Firstrichtung) der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG und § 111 Abs. 1 LBO)
SA 25°- 35°	Satteldach mit 25 ° - 35 ° Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
O	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
GA	Garagen
	Baugrenze (§ 23 Abs. (3) BauNVO)
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 1 b BBauG)
	Baugrenze (§ 23 Abs. (3) Bau NVO)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)
	Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
	Straßenbegrenzungslinie
	Fahrbahn mit Straßenachse
	Gehweg oder Schrammbord
	Straßenbegrenzungslinie
pfb	von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
V.B 550,65	Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BBauG)
•—•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs.4 BauNVO)
▬ ▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
—○—○—	bestehende Flurstücksgrenzen
BfG	Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 Buchstabe f BBauG)
📯	Fernmeldedienstgebäude
V	Grünflächen als Bestandteil von Verk.Anl. i.Sinne v. § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG

Begründung

zur

Aufstellung des Bebauungsplanes " Mahdhalde "

(§ 9 Abs. 6 BBauG)

Die Stadt Weißenstein hat im Jahre 1967 über einen Teil des Flurstückes 370 im Gewand"Mahdhalde" einen Bebauungsplanentwurf aufgestellt. Dieser Entwurf sah vor, daß das Gebiet mit einer Stichstraße, die senkrecht zur " Alten Steige " und dann parallel zum Hang mit einer Wendeplatte vorgesehen war, erschlossen wird .

Da diese Stichstraße aber nur einseitig bebaut werden kann, wären die Erschließungskosten für den Ausbau der Straßen verhältnismäßig hoch geworden.

Es wurde deshalb der Entwurf neu überarbeitet und das Gebäude der Deutschen Bundespost mit einer Stichstraße entlang der Flurstücke 362 und 363 erschlossen .

Die Plätze hinter den Gebäuden **Alte Steige 58** und Alte Steige 60 wurden von diesen Grundstückseigentümern erworben. Durch einen Privatweg, wie er im Bebauungsplan gestrichelt wurde, wäre es möglich, auch diese Grundstücke zu bebauen. Bei entsprechender Höhenlage (ca. 1,0 m über Gelände) der Erdgeschoßfußbodenhöhe ist eine Entwässerung dieser Gebäude in den Kanal in der "Alten Steige" noch möglich.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die Erstellung eines Fernmeldedienstgebäudes der Deutschen Bundespost wurde eine entsprechende Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt im Rahmen einer Aufteilung des Flurstückes 370 in entsprechende Bauplätze. Im Rahmen dieser Aufteilung werden die notwendigen Flächen für die Erschließungsstraßen ausgewiesen.

Die Entwässerung des Gebietes ist auf Grund des sich im Bau befindlichen Kanalisationsprojektes gewährleistet.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die geplanten und vergebenen Ortsleitungen möglich. Die Druckverhältnisse können wegen der Höhenlage des Geländes als noch ausreichend bezeichnet werden.

Bei Durchführung der durch den Bebauungsplan notwendigen Erschließungsmaßnahmen entstehen auf der Grundlage der derzeit geltenden Einheitspreis nachfolgende überschlägig ermittelte Kosten :

Kanalisation	ca. DM 40.000.--
Wasserversorgung	ca. DM 20.000.--
Straßenbau	ca. DM 120.000.--
Summe	ca. DM 180.000.--

VERFAHRENSVERMERKE

als Entwurf gemäss § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt
vom bis

Auslegung bekanntgemacht am
bzw. in der Zeit vom bis

als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat
beschlossen am

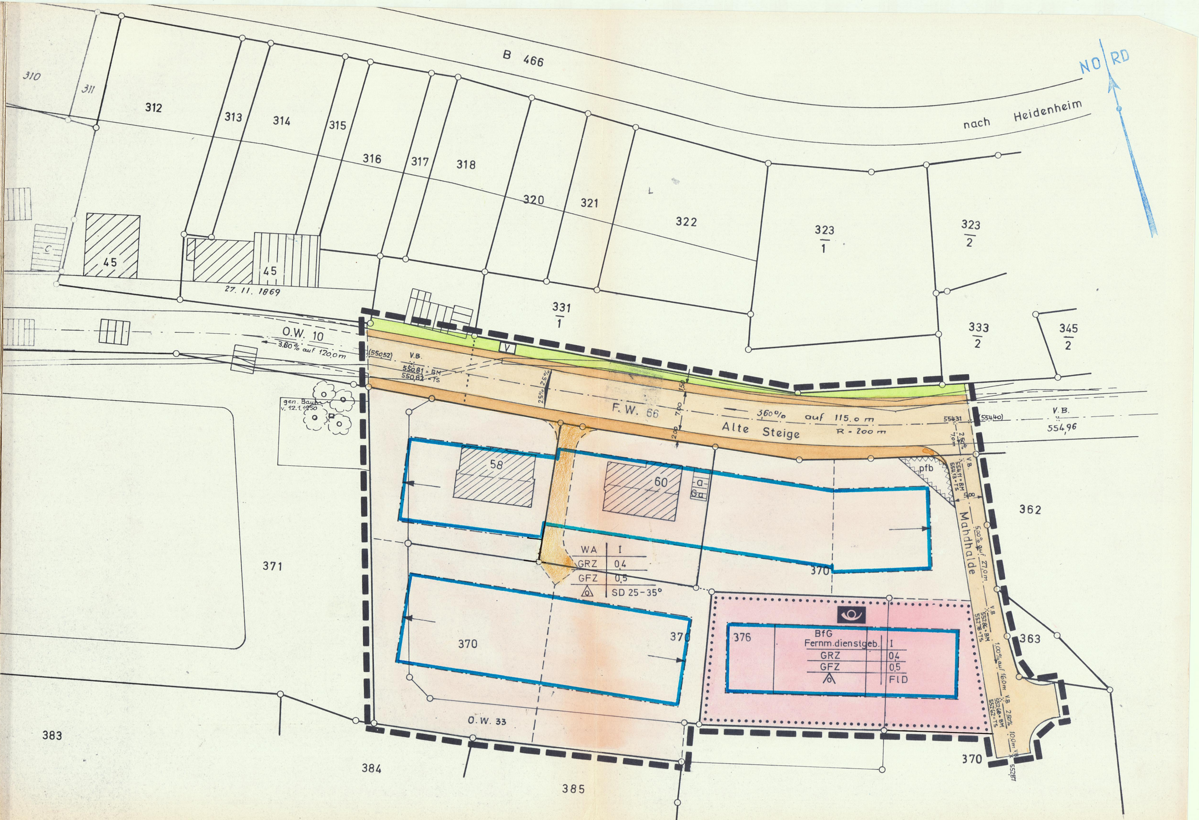
genehmigt gem. § 11 BBauG vom mit Erlass
vom Nr.

ausgelegt gem. § 12 BBauG vom bis

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am
bzw. in der Zeit vom bis
durch

in Kraft getreten am

Weißenstein, den

Bürgermeisteramt