

Bebauungsplan " Starkenfeld I "

Bezugspläne:

Lageplan: M 1 : 500 vom 12. Dezember 1969

Längenschnitte: für Kelterweg vom 12.12.1969 M = $\frac{\text{der Höhen } 1 : 100}{\text{der Längen } 1 : 500}$
für Straße 1 vom 12.12.1969

Querschnitte: für Kelterweg vom 12.12.1969 M = 1 : 100
für Straße 1 vom 12.12.1969

Die Pläne wurden vom Vermessungsbüro Hancke gefertigt.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnungen wird festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

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

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 der BauNVO sind gemäss § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

	Z	GRZ	GFZ
WR I + I UG		0,4	0,7
WR II		0,4	0,8

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBO)

WR Z = I + I UG

WR Z = II

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise für das ganze Plangebiet. Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

Für die Stellung der Gebäude ist die Einzeichnung im Plan maßgebend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)

1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Bei allen Bauvorhaben ist für jede Wohnung eine Garage oder ein Stellplatz nachzuweisen. Nach Prüfung des Einzelfalles können Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.5 Elektrische Energieversorgung

Die elektrische Energieversorgung muß für die Wohngebäude durch Erdverkabelung erfolgen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Z I + I UG bergseitig max. 3,50 m
talseitig max. 5,50 m

Z II bergseitig max. 6,00 m
talseitig max. 7,00 m

gemessen von der fertigen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachrinne.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

sind bis höchstens \pm 0,50 m
zugelassen.

Bei Z I + I UG bis höchstens \pm 1,00 m.

2.3 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

WR für I + I UG Satteldach mit Dachneigung mit 20° bis 30°

WR für II Satteldach mit Dachneigung mit 20° bis 30°

2.4 Äussere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auffallende Farben sind zu vermeiden. Dachdeckung mit engobierten Ziegeln.

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

Entlang der öffentlichen Straßen sind für die Einfriedigungen zugelassen:

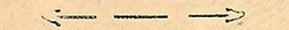
Scheren- oder Lattenzaun mit max. Höhe von 0,80 m auf 15 - 30 cm hohen Steinsockeln.

Außerdem Rabattensteine dahinter Hecken mit max. Höhe von 1,10 m oder Hecken hinter 15 - 30 cm hohen Steinsockeln mit max. Höhe von 1,10 m (Höhe einschliesslich der Rabattensteine oder Steinsockel und der Hecke)

Die Steinsockel können aus Naturstein oder aus natursteinähnlichen Steinen und aus Waschbetonsteinen zugelassen werden. Andere Zäune als Scheren- oder Lattenzäune können nach der Vorlage von Planzeichnungen und Beschreibung vom Gemeinderat genehmigt werden.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)

Zeichenerklärung

Z	Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 - 21 BauNVO)
G R Z	Grundflächenzahl (§§ 16 - 21 BauNVO)
G F Z	Geschossflächenzahl (§§ 16 - 21 BauNVO)
	Offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
	WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 5 BBauG)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BBauG)
	Öffentliche Parkfläche
	Firstrichtung der Gebäude
	Umformerstation

Unterweissach, den 12. Dez. 1969

gez. Hancke

Begründung

zum Bebauungsplan "Starkenfeld I"

I. Allgemeines

Die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan links des Kelterwegs "Starkenfeld I" wurden in den Gemeinderatssitzungen vom 24.11.1966, § 1 und 26.4.1967, § 2 gefasst. Gleichzeitig wurde am 24.11.1966 beschlossen, daß die Bauleitplanberatungsstelle des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg zur Beratung für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Starkenfeld" und für das Gebiet rechts des Kelterweges bis zum Aichholzhof einzuschalten ist. Die Bauleitplanberatungsstelle hat am 3.11.1967 eine Besichtigung dieser obigen Plangebiete durchgeführt und einen Entwurfsvorschlag am 28.12.1967 ausgearbeitet. Auf der Grundlage dieses Entwurfs wurde der jetzige Planentwurf "Starkenfeld I" mit Erweiterung ausgearbeitet.

Nachdem die Verkehrsführung für das Plangebiet Friedhofstrasse und links des Kelterwegs (Starkenfeld) bezüglich der Versorgung und Entsorgung und wegen der Straßenplanung mit Herrn Dipl.Ing. Haisch und Regierungsbaumeister Cantz sowie Verm.Ing. Hancke und Architekt Abele bearbeitet waren, wurde der erste Planentwurf am 22.1.1969 vom Vermessungsbüro Hancke gefertigt. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 25.4.1969 über diesen Bebauungsplanentwurf beraten. Es wurde dabei festgelegt, daß zunächst der Bebauungsplan "Starkenfeld" und dann der Bebauungsplan "Friedhofstrasse" ausgearbeitet werden soll. Außerdem sollte im Baugebiet "Starkenfeld" die geplante Straße nicht mit einer Wendeplatte bei Parzelle 1752/2 enden, sondern entsprechend dem Vorschlag der Bauleitplanungsstelle beim Regierungspräsidium eine Durchgangstraße werden. Die Erweiterung des Plangebiets bis zum FW 15 wird der Gemeinderat beschliessen.

Das Plangebiet "Starkenfeld I" umfasst die Parzellen 1763/1, 1763/2, 1763/3 und Teilflächen der Parzellen 1765, 1766, 1767, 1768, 1770, 1772, 1773, 1774, 1775/1, 1764 und die ganze Parzelle 1775/2, insgesamt rd. 162 ar. Die Erweiterung mit Teilflächen von den Parzellen 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1782, 1783, 1784 und 1785 bis FW 15 umfasst rd. 56 ar. Die Gemeinde hat die Parzellen 1770, 1773, 1774, 1775/2 erworben. Die Gemeinde war bereits Eigentümerin der Parzelle 1764.

Im Übrigen wurde mit den Grundstückseigentümern von Parzelle 1763/1 bis einschliesslich Parzelle 1775/2 Verträge zur Durchführung einer freiwilligen Baulandumlegung abgeschlossen. Die Grundstücksverhandlungen begannen am 4.4.1968. Der letzte Kaufvertrag für die Durchführung der freiwilligen Baulandumlegung konnte erst am 15.12.1969 abgeschlossen werden.

Der jetzt vorliegende Planentwurf vom 12.12.1969 berücksichtigt alle Empfehlungen des Bau- und Planungsausschusses nach der Beratung vom 25.4.1969.

II. Art des Baugebiets und Bauweise

geht aus dem Textteil hervor.

III. Kosten

In der Regel bezahlen die Teilnehmer an der Baulandumlegung 2,-- DM/qm der endgültig zugeteilten Bauplatzfläche. Der Flächenabzug der in der Baulandumlegung eingebrachten Fläche beträgt 22 % und wird mit 13,-- DM/qm in der Regel entschädigt. Für die Erschliessung des Baugebiets für Straße, Straßenbeleuchtung, Gehweg, Kanal, Kläranlage und Wasserleitung werden die satzungsmässigen Beiträge erhoben. Auf die satzungsmässigen Anliegerleistungen werden in zwei Raten Vorschüsse in Höhe von insgesamt 10,-- DM/qm erhoben. Für das Bebauungsgebiet "Starkenfeld I" ist ein Kostenvoranschlag von Regierungsbaumeister Cantz am 21.11.1969 gefertigt worden. Im Kostenvoranschlag sind die Kosten für Kanal-, Wasserhaus-, anschlussleitungen, Telefonverkabelungen, Stromversorgung und Straßenbeleuchtung sowie Flurentscheidung und Grunderwerb nicht enthalten. Nach dem Kostenanschlag beträgt der laufende Meterpreis ohne Baustraße im freien Gelände 240,-- DM/lfdm.

Die Kanalleitung mit Straßeninstandsetzung im befestigten Kelterweg beträgt 320,-- DM/lfdm. Der Wasserleitungsbau ohne Straßenwiederherstellung beträgt 90,-- DM/lfdm. Die Kanalbaukosten ohne Straßeninstandsetzungskosten betragen 62.500,-- DM, die Kanalbaukosten mit Straßeninstandsetzung im Kelterweg 54.500,-- DM, der Wasserleitungsbau ohne Straßenbau in Straße 1 20.700,-- DM, insgesamt 137.700,-- DM. Straßenbau für Straße 1 125.000,-- DM. Erschliessungskosten "Starkenfeld" ohne die obigen Kosten und ohne die hälftigen Kosten des Straßen- und Gehwegausbaues und Straßenbeleuchtung für Kelterweg 262.700,-- DM.

Die Hälfte der Kosten für den Ausbau des Kelterweges einschliesslich beidseitiger Gehwege und der Straßenbeleuchtung müssen den Erschliessungskosten für das Baugebiet "Starkenfeld" noch zugerechnet und für diesen Zweck noch ermittelt werden.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Die Gemeinde hat zur Durchführung der freiwilligen Baulandumlegung einen Teil der Grundstücke oder Teilflächen erworben und mit den anderen Grundstückseigentümern Verträge zur Durchführung einer freiwilligen Baulandumlegung abgeschlossen. Die Erweiterung des jetzigen Bebauungsplanentwurfs "Starkenfeld I" wird 7 Bauplätze umfassen, während "Starkenfeld I" 21 Bauplätze umfasst. Für die restlichen Grundstücke ist beabsichtigt, ebenfalls eine freiwillige Umlegung durchzuführen.

Unterweissach, den 23. Januar 1970
Bürgermeisteramt:

gez. Halter,
Bürgermeister.

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

Aufstellung des Beb. Planes Beschluß des Gemeinderats vom .26.4.1967.....
Feststellung des Entwurfs durch Gemeinderat vom23.1.1970.....
Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 16.2.1970 bis 17.3.1970...
Auslegung bekannt gemacht am ..5.2.1970.....
~~xxxx in der Zeit von xxx bis~~ durch Nachrichtenblatt ..
Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am9.6.1970...
Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom Landratsamt mit Erlaß vom .25.11.1970.....
Nr. .43/622.....
Ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom .14.12.1970 bis .18.1.1971.....
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am .10.12.1970. im Nachrichtenblatt.

In Kraft getreten am 10. Dezember 1970.

Unterweissach, den 11. Dezember 1970

Bürgermeisteramt



J. G. ...
Halter
Bürgermeister

der obengenannte Bebauungsplan
„Staukenfeld I“
wurde mit Verfügung des Landrats-
amts von heute genehmigt.

^{Z.B.}
25. Nov. 1970
Backnang, den
Landratsamt
im Auftrag



Klautter
Klautter

