

Begründung

zum Bebauungsplan "Weinberg-/Tilgshausenstraße III"

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Änderung des rechtskräftigen Ortsbauplanes vom 18.7.1939 im Bereich zwischen Weinbergstraße, Mozartweg, Tilgshausenstraße und alter Bahnhofweg. Das Gebiet ist bereits teilweise bebaut. Die im Ortsbauplan festgelegten Bauzeilen von 10 m Tiefe lassen bei dem vorliegenden Hanggelände eine dem Gelände angepaßte moderne städtebauliche Bebauung nicht zu. Eine Änderung des Ortsbauplanes liegt deshalb im allgemeinen Interesse. Bei einigen neueren Gebäuden wurden bereits Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan erteilt. Durch die Bebauungsplanänderung kann auch für diese Gebäude eine Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan erreicht werden.

Wegen der im Bebauungsplangebiet auftretenden Schallimmissionen von der südlich gelegenen Eisenbahnlinie Stuttgart - Weil der Stadt und von der Bundesautobahn Stuttgart - Heilbronn wird das gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Um zusätzliche Immissionen aufgrund der zulässigen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet einzuschränken, sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

Die zulässigen Planungsrichtpegelwerte nach der Vornorm DIN 18005 werden eingehalten, wenn die nach Punkt 5 der Vornorm zulässige Erhöhung der Richtwerte von max. 10 dB(A) für Bebauungen in der Nähe von Verkehrswegen in Ansatz gebracht wird. Auf die Untersuchung der Schallimmissionen durch das Stadtplanungsamt vom 22.8.1975 und auf den Hinweis in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Weinbergstraße und Tilgshausenstraße. Die Straßen sind bereits ausgebaut. Die Ver- und Entsorgung ist über bestehende Leitungsnetze gesichert.

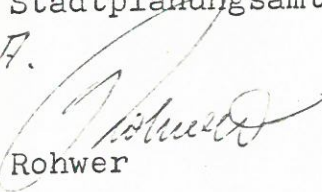
Kosten entstehen der Stadt durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke verfügen über eine ausreichende Größe und sind ihrer Form nach zur Überbauung geeignet.

Leonberg, den 25. August 1975

Stadtplanungsamt

*u.A.*

  
Rohwer