

Rems-Murr-Kreis
Stadt Waiblingen
Gemarkung Beinstein

Bebauungsplan

„WOHNGEBIET NORDÖSTLICH DES BRUNNWEGES“

Lageplan

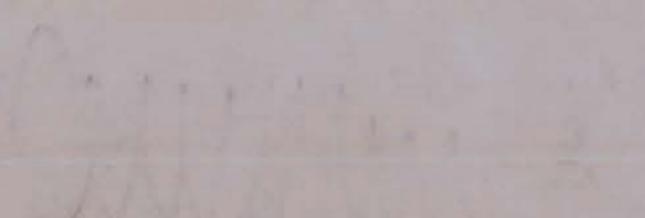
M.: 1 : 500

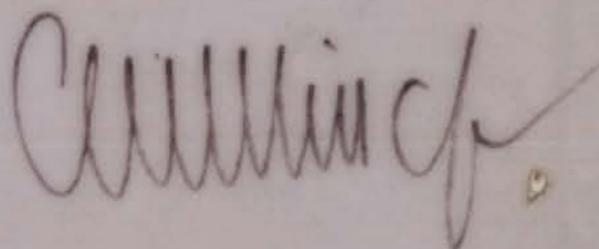
Planbereich 11 Verf.-Nr.: 39
Bestand der Planung 1 Blatt

Gesetzliche Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23.01.1990 mit Änderungen
Landesbauordnung (LBO) vom
08.08.1995

Gefertigt:
Waiblingen, den 05.05.1998
Stadtplanungs- und Hochbauamt

blau geändert nach § 13 Bau GB
Waiblingen, 29.09.1998
Stadtplanungs- und Hochbauamt


E h i n g e r



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß im Gemeinderat am 23.11.1995
2. Aufstellungsbeschluß öffentlich bekanntgemacht (§ 2 (1) BauGB) im Staufer - Kurier Nr. 3 vom 18.01.1996
3. Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
 - 3.1 Bekanntmachung im Staufer - Kurier Nr. 3 vom 18.01.1996
 - 3.2 Planaushängung vom 29.01.1996
 - 3.3 Info - Veranstaltung bis 13.02.1996 am 14.02.1996
4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) mit Schreiben vom 29.12.1995
5. Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
 - 5.1 Beschluß im Gemeinderat am 24.06.1998
 - 5.2 Öffentliche Bekanntmachung im Staufer - Kurier Nr. 26 vom 25.06.1998
 - 5.3 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 01.07.1998
 - 5.4 Öffentliche Auslegung vom 06.07.1998 bis 05.08.1998
6. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB) im Gemeinderat am 08.10.1998
7. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet
Waiblingen, den.....

D e n k
Baubürgermeister

8. Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 (3) BauGB) durch ortsübliche Bekanntmachung im Staufer - Kurier Nr. 43 vom 22.10.1998

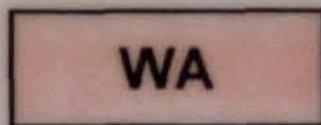
Bearbeitung : Ott - Najafi

Gezeichnet : Bönnighaus

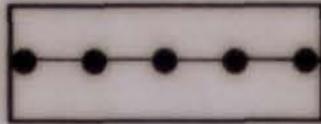
Auszug aus dem Flächennutzungsplan
M. 1:10000 vom 18. April 1984

Die NL Flächen werden nach § 1a BauGB
als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
den Bauflächen im Geltungsbereich dieses
Bebauungsplanes zugeordnet.

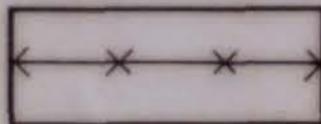
Zeichenerklärung



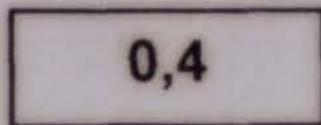
Wohngebiet
§ 4 BauNVO



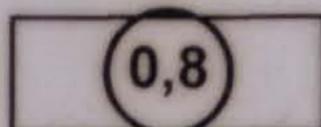
Grenze unterschiedliches Maß der baulichen
Nutzung § 1 (14) und § 16 (5) BauNVO



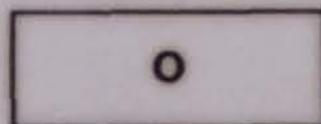
Abgrenzung unterschiedlicher maximaler
Gebäudehöhen § 16 (5) BauNVO



Grundflächenzahl
§ 19 (1) BauNVO



Geschoßflächenzahl
§ 20 (2) BauNVO



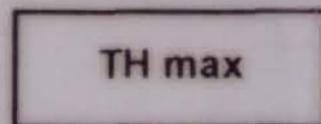
Offene Bauweise
§ 22 (2) BauNVO



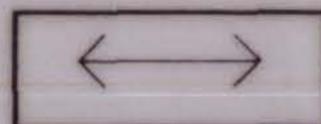
Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 BauNVO

Baugrenze
§ 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 BauNVO



Traufhöhe: Höchstmaß
§ 16 (2) BauNVO



Stellung baulicher Anlagen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 74 (1) LBO

Flächen für Garagen und Stellplätze
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB



Garagen



Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Öffentlicher Parkplatz



Verkehrsgrün



Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB



Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich:
§ 9 (1a) BauGB
Extensive Wiese mit hochstämmigen mittelkronigen
Laubbäumen



Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke
§ 9 (1) Nr 21 BauGB



Fläche für die Landwirtschaft
§ 9 (1) Nr 18 a BauGB

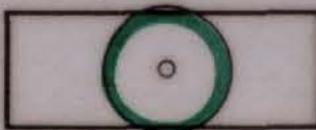


Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB



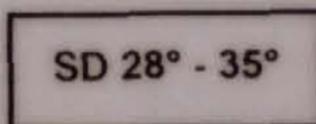
Großkronige Bäume PFG 1



Kleinkronige Bäume PFG2



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BauGB



Satteldach
§ 74 (1) LBO

Textteil

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
§ 9 Abs. (1) und Abs. (2) BauGB und BauNVO
- 1. Art der baulichen Nutzung,
§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. (3) BauNVO
und § 4 BauNVO
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO
 - 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) BauNVO nicht zugelassen.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO.
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO:
 - 2.1.1 Siehe Planeinschrieb
 - 2.1.2 Die Grundflächen der in § 19 Abs. (4) Satz 1 BauNVO unter den Ziffern 1 und 3 genannten Anlagen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.
 - 2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO:
 - 2.2.1 Siehe Planeinschrieb
 - 2.3 Höhe der Anlagen, § 16 BauNVO und § 18 BauNVO
 - 2.3.1 Maßgebende Gebäudehöhe
Die festgelegten Höchstmaße werden am Hausgrund gemessen und bezeichnen die Höhe vom Bezugspunkt aus bis zum Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe).

Die Bezugspunkte sind die Höhen der mittleren Straßenachse gemessen in der Mitte der Gebäude des jeweiligen Einzelgrundstückes.
 - 2.3.3 Ausnahme von der Traufhöhe:
An den Traufseiten sind Überschreitungen der Traufhöhe um 2,50 m dann zugelassen, wenn die Einzellänge max. 4,00 m beträgt und die Summe der Überschreitungen 40 % der Gebäudelänge nicht überschreitet.
 - 2.3.4 Firsthöhe:
Die Firsthöhe wird auf maximal 4,50 m über der maximalen Traufhöhe festgelegt.
- 3. Bauweise, § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
 - 3.1 Offene Bauweise, § 22 Abs. (2) BauNVO
siehe Planeinschrieb

- 3.2 Beim Bau von Garagen ist eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. (3) BauNVO zugelassen.
4. Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB
siehe Planeinschrieb
- 4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen und die Hauptfirst-
richtung müssen übereinstimmen.
- 4.2 Abweichungen:
Bei Quergiebeln und Dachaufbauten, sofern die Haupt-
firstrichtung des Hauptgebäudes mindestens 60 % der
Gebäudelänge beträgt.
5. Flächen für Stellplätze und Garagen, § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB
und § 12 BauNVO.
- 5.1 In den überbaubaren Flächen sind Garagen und Stellplätze
allgemein zulässig.
- 5.2 In den nicht überbaubaren Flächen sind:
- 5.2.1 Stellplätze zwischen der überbaubaren Fläche und den
Verkehrsflächen allgemein zulässig.
- 5.2.2 Garagen sind nur an den dafür festgesetzten Flächen zuge-
lassen.
- 6.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB
- 6.1 Die Verkehrsflächen werden, mit Ausnahme der Parkplätze
und des Verkehrsgrüns, nicht zweckbestimmt festgesetzt.
- 6.2 Gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 26 BauGB sind Flächen für Auf-
schüttungen und Abgrabungen zum Ausbau der Ver-
kehrsflächen auf den WA-Flächen, entsprechend dem
Planeinschrieb, zulässig.
- Betonstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen
gemäß § 127 Abs. (2) BauGB dürfen bis zu einer Breite
von 0,5 m auf den angrenzenden WA-Flächen
erstellt werden.
- 7.0 Flächen für Abfallentsorgung § 9 Abs. (1) Nr. 14 BauGB
Ausnahmsweise können öffentliche Parkplätze als
Flächen für Abfallentsorgung genutzt werden.
- 8.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich:
§ 9 Abs. (1a) BauGB
Die ausgewiesene Fläche ist als extensive Wiese mit
hochstämmigen mittelkronigen Laubbäumen anzulegen
und dauernd zu unterhalten.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB

9.1 Allgemeine Festsetzungen

Sämtliche Bepflanzungen in den Pflanzgebotsflächen sind an die heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation - PNV - gebunden. Obstbäume und Wildobstgehölze sind zugelassen.

Sämtliche Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten und zu pflegen.

9.2 Pfg1:

Hochstämmige großkronige Einzelbäume
- Standortabweichungen sind bis 1,5 m zugelassen.

9.3 Pfg 2: klein

Hochstämmige ~~mittel~~kronige Einzelbäume
- Standortabweichungen sind bis 1,5 m zugelassen.

B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit Neigungen von 28° bis 35° zugelassen.

1.2 Ausnahmen für Flachdach sind nur für Dachausschnitte zugelassen.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.3.1 Dachaufbauten für Solaranlagen sind ohne Einschränkungen zugelassen.

1.3.2 Dacheinschnitte sind bis zu einer max. Breite von 4,00 m zugelassen, wobei die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten darf.

1.3.3 Dachaufbauten:

- Gesamtlänge aller Dachaufbauten: 40 % der Gebäudelänge
- bei nur 1 Gaube pro Dachfläche max. 40 % der Gebäudelänge und bis zu 4,00 m Breite
- bei mehreren Gauben max. Breite 2,50 m pro Gaube
- pro Dachfläche ist nur eine Gestaltungsform zugelassen
- Dachaufbauten sind nur in der unteren Hälfte der Dächer zugelassen mit einem Mindestabstand der Oberkante Dachgaube zum First von 1,00 m.
- Abstand der Dachaufbauten zu den Giebelflächen: mindestens 1,50 m
- Bei Quergiebeln sind weder Dacheinschnitte noch Dachaufbauten zugelassen.

1.4 Gestaltung der Garagen
§ 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

Garagen mit Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

2. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Stützmauern und der Einfriedungen
§ 74 Abs. (1) Nr. 3 LBO

3.1 Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten zu begrünen.

3.2 Entlang von Verkehrsflächen sind Stützmauern, Einfriedungen und sonstige Sichtschutz- und Abschirmwände nur im Abstand von 0,50 m zugelassen.

Die Abstandsfläche ist zu begrünen und dauernd zu unterhalten. Die gesamte Höhe darf 1,80 m ab OK der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

3.3 Stützmauern, Einfriedungen und sonstige Sichtschutz- und Abschirmwände zwischen den Grundstücken sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m ab festgelegtem Gelände zugelassen. Maximale Länge 4,00 m.

4. Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten
§ 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Rasenflächen anzulegen.

Nach jeweils vier Stellplätzen auf einem Baugrundstück ist ein mittelkroniger Einzelbaum zu pflanzen.

C Vorgänge

Bebauungsplan „Am Brunnenweg“, Planbereich 11/32
genehmigt am 24.07.1972
rechtsverbindlich seit 05.08.1972

D Vermerk

Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften sowie Ortsbau-satzungen der unter C) aufgeführten Vorgänge werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

E Hinweise

1. Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
2. Es besteht die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), im besonderen des § 4 BodSchG. Auf das Hinweisblatt Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ als Anlage zur Begründung wird verwiesen.
3. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.
4. Sofern Grundwasser angetroffen wird, ist die Baumaßnahme einzustellen und unverzüglich die untere Wasserbehörde (Landratsamt) zu benachrichtigen. Es sind dann entsprechende bauliche Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu treffen.
5. Empfohlene Arten der in den Pflanzgebots- und NL-Flächen festgesetzten Bäume und Sträucher.

Mittelkronige Bäume:

Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Großkronige Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior

Sträucher:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lancera xylosteum
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum lantana
	Biburnum opulum

Hochstamm-Obstbäume:

Bohnapfel
Brettacher
Hauxapfel
Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Esslinger Schecken
Walnuß Nr. 26