


Gen. Anfertigung

Abschrift

gen. 9.9.97

Index: A	Bauteil: Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung	Gez.: <i>Bir</i>	Datum: 30.05.97	Gepr.:
		<b>RUFF + PARTNER</b>		
INGENIEURBÜRO FÜR WASSERWIRTSCHAFT UMWELTECHNIK UND INFRASTRUKTUR GMBH EIN BÜRO DER UNTERNEHMENSGRUPPE GWK INGENIEURE				
STADT WEIL DER STADT , KREIS BÖBLINGEN				
Zeichnungs-Nr.: 1.144-6015	BEBAUUNGSPLAN <b>-ERWEITERUNG</b> "BEIM HOHEN MARKSTEIN" IM ORTSTEIL MERKLINGEN <del>ENTWURF</del> BEBAUUNGSPLAN		Datum	Name
Anlage: 2		Bearb.	26.03.97	
Maßstab: 1 : 500		Gez.	26.03.97	<i>Bir</i>
Plangröße: 1,20m <sup>2</sup>		Gepr.	26.03.97	
		Ges.		
DER BAUHERR		DER PLANVERFASSER FRIOLZHEIM , 27. MÄRZ 1997 RUFF + PARTNER INGENIEURBÜRO FÜR WASSER- WIRTSCHAFT, UMWELTECHNIK UND INFRASTRUKTUR GMBH POSTFACH 41 71288 FRIOLZHEIM FAX (07044) 9428-30 TALSTRASSE 5 71292 FRIOLZHEIM TEL. (07044) 9428-0		

**B. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS,  
BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I. S. 1189) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 817).

**TEXTFESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

Der Grünordnungsplan 'Beim hohen Markstein' in der Fassung vom 27.03.1997 mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist rechtlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

**B1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB u. BauNVO)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan

**1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO zugelesen. Ausnahmsweise wird die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 *= Wohnung* zugelassen. Die sonstigen in § 8 Abs. 3 Nr. 2-3 genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

**2.1 Grundfläche entsprechend Planeintrag**  
(Nutzungsschablone)

**2.2 Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag**  
(Nutzungsschablone)

b = besondere Bauweise offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
jedoch ohne Längenbeschränkung

4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.
  
5. **Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 5.2 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflästerrasen, Rasengittersteine).
  - 5.3 Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte, oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
  - 5.4 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.
  
6. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Als Fahrstraßen und Gehwege, entsprechend dem Planeintrag. Sie sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinie. Die Höhenlage der Verkehrsflächen wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.
  
7. **Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**  
Die Baugrundstücke sind durch flächenhafte Aufschüttung auf das neue Höhenniveau der Verkehrsflächen anzuheben.
  
8. **Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan sind im ausgewiesenen Leitungsrecht Ver- und Entsorgungsleitungen zu dulden.
  
9. **Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Entsprechend den im Grünordnungsplan festgelegten Pflanzgeboten.

**10. Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

10.1 Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

10.2 Zur Verkürzung der Straßenböschungen ist die Errichtung von Stützmauern (nur in Sichtmauerwerk oder Sichtbeton), die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind, bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

**B2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

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

11.1 Dachneigung

Dächer werden mit einer Neigung von 0 - 30° zugelassen.

11.2 Gebäudehöhe

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe wird bezogen auf das Straßenniveau bis Oberkante First bzw. Attika auf 9,0 m festgelegt.

11.3 Wandbegrünung

Pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Wandfläche ist die Wand mit 2 Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (siehe pfg M4 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Grünordnungsplan).

**12. Gestaltung der Außenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

12.1 Stützmauern und Einfriedigungsmauern

Stützmauern und Einfriedigungsmauern mit einer Höhe von mehr als 1,20 m müssen durch Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

12.2 Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück unterzubringen.

### **B3. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

#### **1. Unterkellerung von Gebäuden**

Aufgrund der vorhandenen Grundwassersituation wird dringend empfohlen, auf eine Unterkellerung der Gebäude zu verzichten.

Falls auf eine Unterkellerung nicht verzichtet werden kann, sind die Keller als wasserdichte Wanne auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Gebäude sicherstellen.

#### **2. Grundwasserabsenkung**

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Für eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren notwendig. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt - rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen.

Friolzheim , den 27.03.1997



## VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung vom 08.12.1986 ( BGBl. I. S. 2253 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 ( BGBl. I. S. 1189 ) und der Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ( BGBl. I. S. 132 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 ( BGBl. I. S. 466 ).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §74 Landesbauordnung ( LBO ) in der Fassung vom 08.08.1995 ( GBl. S. 617 ).

# Zeichnerische Festsetzungen

## Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

II höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl GRZ (§19 BauNVO)

①,6 Geschoßflächenzahl GFZ (§20 BauNVO)

b besondere Bauweise offen (§22 BauNVO)  
jedoch ohne Längenbeschränkung

0°-30° Dachneigung

■ ■ ■ Bebauungplangrenze

— Straßenbegrenzungslinie

▤ Aufschüttung

- - - - - Baugrenze

— Grundstücksgrenze (Vorschlag)

▤ Leitungsrecht

◇ ◇ bestehende unterirdische Leitungen

◆ ◆ bestehende oberirdische Leitungen

Ü Überschwemmungsgebiet

□ Fläche für Gemeinbedarf

⚡ Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität

## Öffentliche Verkehrsflächen

■ Gehweg

■ Fahrbahn

## Pflanzbindungen und Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

▨ Pflanzstreifen