

Index: B	Bauteil: Vereinfachte Änderung nach Höhenkorrektur	Gez.: <i>Bie</i>	Datum: 14.10.97	Gepr.: <i>Ule</i>
Index: A	Bauteil: Änderung nach 3.Runde Zuteilungsgespräche	Gez.: <i>Bie</i>	Datum: 30.05.97	Gepr.: <i>Ule</i>



RUFF + PARTNER

INGENIEURBÜRO FÜR WASSERWIRTSCHAFT
UMWELTECHNIK UND INFRASTRUKTUR GMBH

EIN BÜRO DER UNTERNEHMENSGRUPPE GKW INGENIEURE

STADT WEIL DER STADT , KREIS BÖBLINGEN

Zeichnungs-Nr.: 1.143-6011	BEBAUUNGSPLAN "BREUNINGSÄCKER" IM ORTSTEIL HAUSEN ENTWURF BEBAUUNGSPLAN		Datum	Name
Anlage: 2		Bearb.	26.03.97	
Maßstab: 1 : 500		Gez.	26.03.97	<i>Bie</i>
Plangröße: 1,14m ²		Gepr.	26.03.97	
DER BAUHERR		Ges.		
DER PLANVERFASSER		FRIOLZHEIM , 14. OKTOBER 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 <i>n.v. Müller</i>		

Bebauungsplan "Breuningsäcker"

Verfahrensvermerke:

Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Gemeinderatsbeschluß	am	<u>17.10.1995</u>
	ortsübliche Bekanntmachung	am	<u>30.10.1996</u>
frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs.1 u. 4 Abs.1 BauGB)	Bürger	vom	<u>13.01.1997</u>
	Träger öffentlicher Belange	bis	<u>27.01.1997</u>
		vom	<u>12.12.1996</u>
	Beschluß über Bedenken	bis	<u>14.02.1997</u>
		am	<u>25.03.1997</u>
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Gemeinderatsbeschluß	am	<u>25.03.1997</u>
	ortsübliche Bekanntmachung	am	<u>10.04.1997</u>
	Auslegung	vom	<u>21.04.1997</u>
		bis	<u>21.05.1997</u>
	Beschluß über Bedenken	am	<u>03.06.1997</u>
Satzung (§ 10 BauGB) — § 13 BauGB, vereinfachte ÄNDERUNG	Gemeinderatsbeschluß	am	<u>03.06.1997</u>
Genehmigung, Anzeige (§ 11 BauGB)	Genehmigung /		25. Nov. 97
	Ende des Anzeigeverfahrens	am	
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	ortsübliche Bekanntmachung und in Kraft getreten	am	<u>04. Dez. 97</u>

Ausgefertigt :

Stadt Weil der Stadt

Bürgermeisteramt

Weil der Stadt, den

25. Nov. 97



Straub
Straub, Bürgermeister

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. 617).

TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO zugelassen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4–5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - 1.2 **Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
Im festgelegten Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 5 zugelassen. Die Nutzung nach Nr. 4 ist nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht stört und darüber hinaus keinen über das übliche Maß hinausgehenden Zu- und Abfahrtsverkehr nach sich zieht.
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 aufgeführten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 6 Abs. 3 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 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)
3. **Bauweise**
 - o =offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
für Einzel- und Doppelhausbebauung.
4. **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Pro Wohngebäude werden maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.
5. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Gemäß § 23, Abs. 5 BauNVO und § 6, Abs. 1 LBO sind Garagen auch außerhalb des mit Baugrenzen gekennzeichneten Baufensters bis an die Grundstücksgrenzen heranreichend möglich.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ab GFA siehe L80

- 6.1 Einzel-, Doppelgaragen, Carports oder Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken zu erstellen und dürfen eine Höhe von 2,80 m nicht überschreiten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen (siehe pfg M 3 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Grünordnungsplan).
- 6.2 Garagen müssen bei Senkrechtaufstellung einen Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie haben. Im Übrigen bei Parallelaufstellung 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie. Allseits freie überdachte Stellplätze nur 0,5 m.
- 6.3 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine, siehe M 6 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Grünordnungsplan).
- 6.4 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 Boden-schutzbehörde zu melden.
- 6.5 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als Fahrstraßen und Gehwege, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan. Sie sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinie.

8. Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan sind im ausgewiesenen Leitungsrecht Ver- und Entsorgungsleitungen zu dulden. Im Bereich des ausgewiesenen Pflanzstreifen ist die Ausbildung eines Entwässerungsgrabens zur Ableitung von Oberflächenwasser zu dulden.

9. Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Lage entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan.

wird nicht mehr gebraucht

10. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entsprechend den im Grünordnungsplan festgelegten Pflanzgeboten.

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

- 11.1 Böschungen, 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.
- 11.2 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 0,80 m zulässig.

B2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

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

12.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind festgelegt (siehe Planeintrag). Bezugspunkt ist die Gebäudemitte. Bei Doppelhausbebauung bleibt eine Abweichung von der EFH vorbehalten.

12.2 Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 35°. Als Deckung sind Ziegel mit naturroten bis braunen Farbtönen zu verwenden. Dachaufbauten, Einschnitte und Giebel sind nur zulässig, sofern ihre Breite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge einnimmt.

12.3 Traufhöhe

Als Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) wird bei bis zu eineinhalb Geschossen festgelegt: maximal 4 m über EFH (siehe Punkt 12.1).

12.4 Die Firstrichtung wird nicht verbindlich festgelegt.

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

13.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche

Auf befestigten Flächen (z.B. Zufahrt, Hauszugang, Stellplatz) anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück nach Möglichkeit zur Versickerung zu bringen, ggf. ist dies durch geeignete Anlagen sicherzustellen.

13.2 Einfriedungen

In Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis höchstens 1,0 m zulässig (siehe M 5 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Grünordnungsplan).

13.6 Anschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen von max. 0,8 m und Anschüttungen von max. 0,8 m sind zulässig. Der Baugrubenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück unterzubringen.

14. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung pro Wohneinheit wird auf 1,5 Stellplätze festgelegt, bei freistehendem Einzelhaus oder Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit auf 2 Stellplätze. Dezimalstellen sind aufzurunden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen baurechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

Der Grünordnungsplan "Breuningsäcker" in der Fassung vom 27.03.1997 mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist rechtlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Stadt Weil der Stadt
Landkreis Böblingen

**Bebauungsplan
"Breuningsäcker"
Gemarkung Hausen**

**Begründung und Textteil
zum Bebauungsplan**

~~Entwurf~~



ANGEZEIGT.

Böblingen, den 21. AUG. 1997

BAURECHTSAMT

i. V. Filler

AUSGEFERTIGT!

Stadt Weil der Stadt, den 2. Juli 97



Schraub
Bürgermeister

Friolzheim, den 27.03.1997
40.1.143

RUFF + PARTNER
Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft,
Umweltechnik und Infrastruktur GmbH

i. V. Meinwald

Bebauungsplan "Breuningsäcker"
Weil der Stadt, Hausen

A BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1 Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

In der Stadt Weil der Stadt besteht derzeit eine Nachfrage nach individuellen Bauformen (Einzel-, und Doppelhäuser). Eine prognostizierte, wachsende Einwohnerzahl, die steigende Anzahl der kleineren Haushalte und eine Erhöhung des Wohnflächenanteils in m² pro Einwohner machen die Bereitstellung entsprechender Bauflächen notwendig.

Weil der Stadt hat etwa 7300 Einwohner, wovon 780 im Stadtteil Hausen leben.

Nach Regionalplan liegt Weil der Stadt an der Entwicklungsachse Stuttgart - Calw mit der Funktion eines Unterzentrums.

Das geplante Baugebiet Breuningsäcker, im Nordosten von Hausen, wird von zwei Seiten an die bestehende Äußere Erschließung angebunden. Die Bebauung soll in zwei Teilschritten erfolgen, so daß zunächst die an die vorhandene Bebauung angrenzende Fläche im Westen mit ca. 1,24 ha Fläche genutzt wird. Der zweite Abschnitt mit ca. 2,10 ha soll zu einem späteren Zeitpunkt einer Bebauung zugeführt werden und ist daher nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Durch die zusätzlichen Einwohner im Stadtteil Hausen kann eine bessere Auslastung und Tragfähigkeit vorhandener Infrastruktureinrichtungen, wie des nahegelegenen Kindergartens und der Grundschule, erreicht werden.

Die Neubebauung soll die bestehende Siedlung ergänzen sowie die Einbindung bebauter Bereiche in die freie Landschaft gewährleisten.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen im Rahmen einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung schaffen.

2 Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die 1,24 ha große Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Weil der Stadt vollständig als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Osten grenzt landwirtschaftliche Fläche an, die im Regionalplan zum Teil als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Westen und Süden schließen sich die Bebauungspläne "Halden" und "Halden/Höhenstraße" aus den 60er und 70er Jahren an, die eingeschossige Einzelhäuser mit Dachausbau aufweisen. Im Nordwesten, auf der anderen Seite der L1179, befinden sich zwei holzverarbeitende Gewerbebetriebe.

3 Bestand

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Nutzung

Das Gebiet liegt in der sogenannten "Würmbucht" der Oberen Gäulandschaft.

Der Stadtteil Hausen wird durch das Würmtal durchschnitten. Das Plangebiet fällt von Südost nach Nordwest ab und weist eine maximale Steigung von 8% auf.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Anbaufläche und Wiese genutzt. Bauwerke sind nicht vorhanden.

3.3 Altlasten

Über Altlasten im Plangebiet ist nichts bekannt.

3.4 Angrenzende Bebauung

Südlich und westlich angrenzend sind Allgemeine, bzw. Reine Wohngebiete mit lockerer Einzelhausbebauung. Im Nordwesten, in ca. 50 m Entfernung, liegt ein Gewerbegebiet. 110 m südlich befindet sich ein Kindergarten sowie die Grundschule.

3.5 Verkehr

Im ersten Bauabschnitt erfolgt keine Anbindung an die L1179. Die Landesstraße verläuft in einem Abstand von 40 m in einem Einschnitt von 1 bis 2m Tiefe. Entsprechend dem Planungskonzept wird das Baugebiet erst im zweiten Bauabschnitt im Norden direkt an die L1179, die Weil der Stadt mit Heimsheim verbindet, angeschlossen. Im Süden wird das Gebiet durch eine Verlängerung des Kastanienwegs erschlossen.

Weil der Stadt ist an die S-Bahn des Stuttgarter Verkehrsverbundes angeschlossen. Der Stadtteil Hausen läßt sich mit Bussen aus Weil der Stadt, Pforzheim und Leonberg erreichen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Neubaugebiet kann an die vorhandene Mischkanalisation, das Trinkwassernetz, das Strom- und Telefonnetz angeschlossen werden.

3.7 Grundbesitz

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Gelände der schmal parzellierten Grundstücke unter mehreren Privateigentümern aufgeteilt, die bereits alle einer Umlegung zur Planung eines Wohngebiets zugestimmt haben.

4 Planungskonzept

4.1 Nutzung

Als Nutzungsart wird, in Anlehnung an die Umgebung und aufgrund der Nachfrage, überwiegend Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise (WA) festgesetzt. Es wird eine eineinhalbgeschossige Bebauung (1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss) als Doppel- oder Einzelhaus zugelassen.

Aufgrund des bestehenden ländlichen Charakters der vorhandenen Bebauung und der problematischen Verkehrserschließung des geplanten Gebietes über eine Zufahrtsstraße (Kastanienweg) werden pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

Um der planungsrechtlich geforderten Abfolge von WA / MI / GE gerecht zu werden, wird im Nordwesten des Baugebietes ein Mischgebiet ausgewiesen.

Die nach BauNVO § 4 Abs. 2 Ziffer 2 im allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, werden im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Diese Nutzungen sollen im ausgewiesenen Mischgebiet stattfinden.

4.2 Gestaltung

Mit den beteiligten Privateigentümern wurde eine Bauwunscherhebung durchgeführt. Aufgrund dieser Erhebung sind im vorliegenden 1. Abschnitt nur Doppel- und Einzelhäuser geplant.

Um eine höhere Einwohnerdichte zu erzeugen und um der Nachfrage gerecht zu werden, werden relativ kleine Grundstücke mit einer großen Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Die ausgewiesenen Grundstücksflächen sind vollständig überbaubar.

Die Grundstücke sind schräg zur Erschließung angeordnet, um eine möglichst günstige Besonnung der Gebäude zu erreichen.

Es werden eineinhalb Stockwerke zugelassen, wobei die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut) bei eineinhalbgeschossiger Bauweise 4 m nicht überschreiten darf. Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft sind die Dächer mit einer Neigung von 25° - 35° auszuführen. Das Maß für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel ist begrenzt, um auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge die festgesetzte Traufhöhe einzuhalten. Es soll vermieden werden, daß durch Dachaufbauten der Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses entsteht.

Einzel- sowie auch Doppelgaragen sollen mit Dach- und Wandbegrünung versehen werden.

4.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße, die als Sammelstraße mit einseitigem Gehweg ausgebildet wird. Diese Straße kann entsprechend der Verkehrskonzeption für beide Bauabschnitte als sog. Ringstraße weitergeführt werden. Im vorliegenden Abschnitt gehen von dieser Sammelstraße 2 Stichstraßen (5,25 m breit) in nordwestlicher Richtung ab, die als Mischflächen herzustellen sind. Die Erschließungskonzeption der Gesamtplanung verfolgt ein höchstmögliches Maß an Verkehrsberuhigung, um Schleichverkehr zu verhindern und um Immissionen gering zu halten. An den Einmündungen der Anliegerstraßen sind Aufpflasterungen vorgesehen und die Straßenprofilierung der Sammelstraße sind mit Nieder- oder Muldenbordrinne auszugestalten.

Außer des Anschlusses durch die Sammelstraße ist ein weiterer Anschluß für Fußgänger und Radfahrer in der Planung enthalten.

Für den Ruhenden Verkehr muß auf den Privatgrundstücken gesorgt werden.

4.4 Grünordnung

4.4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft (§8 BNatSchG)

Der Eingriff besteht in der Bebauung im Außenbereich. Bäume bzw. Sträucher sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Boden wird teilweise versiegelt und das Landschaftsbild mit seinen Sichtbeziehungen verändert.

4.4.2 Eingriffsausgleich

Der Eingriffsausgleich wird im Grünordnungsplan geregelt.

5 Sozialverträglichkeit

Folgende Aspekte der Sozialverträglichkeit wurden besonders berücksichtigt:

- Mischung der unterschiedlichen Bauformen,
- Vernetzung der Bebauung mit der freien Landschaft,
- Zusätzliche kurze Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer.

Die Ausweisung eines Spielplatzes wurde in den vorangegangenen Bebauungsplanverfahren Halden (mehrere Abschnitte) und Halden-/Höhenstraße von Verfahren zu Verfahren verschoben. In diesen Wohngebieten ist daher kein Spielplatz vorhanden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird aus diesem Grund ein Spielplatz an der nordwestlichen Bebauungsgrenzlinie ausgewiesen.

6 Statistik

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	1,24 ha	100%
Verkehrsfläche:	0,22 ha	17,7%
Ausgleichsfläche:	0,08 ha	6,5%
Nettobaufläche:	0,94 ha	75,8%

6.2 Geplante Bebauung

Es entstehen 23 bebaubare Grundstücke. Die ca. 8 a große Ausgleichsfläche soll als Kinderspielplatz genutzt werden.

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. 617).

TEXTFESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO zugelassen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im festgelegten Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 5 zugelassen. Die Nutzung nach Nr. 4 ist nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht stört und darüber hinaus keinen über das übliche Maß hinausgehenden Zu- und Abfahrtsverkehr nach sich zieht.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 aufgeführten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 5

BauNVO). Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 6 Abs. 3 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 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)

3. Bauweise

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
für Einzel- und Doppelhausbebauung.

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude werden maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Gemäß § 23, Abs. 5 BauNVO und § 6, Abs. 1 LBO sind Garagen auch außerhalb des mit Baugrenzen gekennzeichneten Baufensters bis an die Grundstücksgrenzen heranreichend möglich.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.1 Einzel-, Doppelgaragen, Carports oder Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken zu erstellen und dürfen eine Höhe von 2,80 m nicht überschreiten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen (siehe pfg M 3 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Grünordnungsplan).

6.2 Garagen müssen bei Senkrechtaufstellung einen Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie haben. Im Übrigen bei Parallelaufstellung 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie. Allseits freie überdachte Stellplätze nur 0,5 m.

6.3 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine, siehe M 6 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Grünordnungsplan).

6.4 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.

6.5 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als Fahrstraßen und Gehwege, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan. Sie sind in Ihrer Aufteilung nur Richtlinie.

8. Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan sind im ausgewiesenen Leitungsrecht Ver- und Entsorgungsleitungen zu dulden. Im Bereich des ausgewiesenen Pflanzstreifens ist die Ausbildung eines Entwässerungsgrabens zur Ableitung von Oberflächenwasser zu dulden.

9. Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Lage entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan.

10. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entsprechend den im Grünordnungsplan festgelegten Pflanzgeboten.

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

11.1 Böschungen, 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.

11.2 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 0,80 m zulässig.

B2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

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

12.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind festgelegt (siehe Planeintrag). Bezugspunkt ist die Gebäudemitte. Bei Doppelhausbebauung bleibt eine Abweichung von der EFH vorbehalten.

12.2 Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 35°. Als Deckung sind Ziegel mit naturroten bis braunen Farbtönen zu verwenden. Dachaufbauten, Einschnitte und Giebel sind nur zulässig, sofern ihre Breite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge einnimmt.

12.3 Traufhöhe

Als Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) wird bei bis zu eineinhalb Geschossen festgelegt: maximal 4 m über EFH (siehe Punkt 12.1).

12.4 Die Firstrichtung wird nicht verbindlich festgelegt.

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

13.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche

Auf befestigten Flächen (z. B. Zufahrt, Hauszugang, Stellplatz) anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück nach Möglichkeit zur Versickerung zu bringen, ggf. ist dies durch geeignete Anlagen sicherzustellen.

13.2 Einfriedungen

In Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis höchstens 1,0 m zulässig (siehe M 5 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Grünordnungsplan).

13.6 Anschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen von max. 0,8 m und Anschüttungen von max. 0,8 m sind zulässig. Der Baugrubenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück unterzubringen.

14. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung pro Wohneinheit wird auf 1,5 Stellplätze festgelegt, bei freistehendem Einzelhaus oder Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit auf 2 Stellplätze. Dezimalstellen sind aufzurunden.

Friolzheim, den 27.03.1997